

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad
Proprietari: S.C. Residence Imobiliare Moș S.R.L.,
respectiv Municipiul Arad, Proiectant general: S.C. Corner Studio S.R.L.
Dezvoltator: S.C. Residence Imobiliare Moș S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 60273 / 10.07.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 58787 / 10.07.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 60272 / 10.07.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 33 / 10.07.2024,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Totodată se va respecta protocolul încheiat între Municipiul Arad, SC Europolis S.R.L și SC Residence Imobiliare Moș S.R.L aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad, nr. 575 din 30 octombrie 2023, privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, respectiv nr. 7/A.

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad, măsurând o suprafață totală de 25.825,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Studiu de însorire

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietari: S.C. Residence Imobiliare Moș S.R.L., respectiv Municipiul Arad
- 2.2. Dezvoltator: S.C. Residence Imobiliare Moș S.R.L.;
- 2.3. Proiectant general: S.C. Corner Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.

BĂNUȚ Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 300626 – Arad, respectiv C.F. nr. 300697 – Arad și constituie proprietatea S.C. Residence Imobiliare Moș S.R.L., măsurând o suprafață totală de 25.825,00 mp.

2.5. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.6.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului

drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.7. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.9. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noului ansamblu, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 58787 / 10.07.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 60273 / 10.07.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și
amenajări publice – parcuri, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad
Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
respectiv MUNICIPIUL ARAD
Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.
Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.

- Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., respectiv MUNICIPIUL ARAD

- Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
BĂNUȚ Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43120 din 13.05.2024, de către S.C.
RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 60272 /A5/ 10.07.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană
și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului
Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 58787 /A5/10.07.2024, conform Ord. MDRT nr.
2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției
Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 33 / 10.07.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1733 din 14.11.2023, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Totodată se va respecta protocolul încheiat între Municipiul Arad, SC Europolis S.R.L și SC
Residence Imobiliare Moț S.R.L aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad, nr. 575 din
30 octombrie 2023, privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697
Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, respectiv nr. 7/A.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 300626 – Arad, respectiv
C.F. nr. 300697 – Arad și constituie proprietatea S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L. (C.F.
nr. 300626 - Arad), respectiv proprietatea privată a Municipiului Arad (C.F. nr. 300697 - Arad),
măsurând o suprafață totală de 25.825,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- „Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”, Mun. Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”, Mun. Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad, se propune reglementarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, măsurând o suprafață totală de 25.825,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici maximi propuși pe parcela identificată prin C.F. nr. 300626 – Arad:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 2,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-V este 2S+P+7E+Er, cu înălțimea maximă de 32,30 m, respectiv regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-E este 2S+P+6E+2Er, cu înălțimea maximă de 29,30 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1226/10.05.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”, Mun. Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 60272 /A5/ 10.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad

Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
respectiv MUNICIPIUL ARAD

Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.

- Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., respectiv MUNICIPIUL ARAD

- Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
BĂNUȚ Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 300626 – Arad, respectiv C.F. nr. 300697 – Arad, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 300626 – Arad, respectiv C.F. nr. 300697 – Arad și constituie proprietatea S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L. (C.F. nr. 300626 - Arad), respectiv proprietatea privată a Municipiului Arad (C.F. nr. 300697 - Arad), măsurând o suprafață totală de 25.825,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”, Mun. Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad, se propune reglementarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, măsurând o suprafață totală de 25.825,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Strada Nelu Aristide Dragomir, identificată prin C.F. nr. 355947 – Arad;

- la vest – Strada Miron Costin, identificată prin C.F. nr. 355698 – Arad;
- la est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360675 – Arad, respectiv C.F. nr. 346227 – Arad, domeniu public;
- la sud – Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 356157 – Arad, respectiv C.F. nr. 356581 – Arad, domeniu public.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unui ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice.

- **Utilizări admise:**

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
- Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor.

- **Utilizări admise cu condiționări:**

- Garaje publice sau private sub si supraterane in clădiri dedicate, cu conditia sa fie integrate in amenajarile exterioare propuse intr-o maniera cât mai puțin invaziva in ceea ce priveste raportarea acestora la circulatiile pietonale si spatiile verzi configurate.
- Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.

- **Utilizări interzise:**

- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
- Comert en gros.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Indicatori urbanistici maximi propuși pe parcela identificată prin C.F. nr. 300626 – Arad:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 2,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-V este **2S+P+7E+Er**, cu înălțimea maximă de 32,30 m, respectiv regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-E este **2S+P+6E+2Er**, cu înălțimea maximă de 29,30 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1226/10.05.2024.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**
 - Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Nelu Aristide Dragomir, dupa alocarea unei fasii de teren adiacenta strazii (suprafata 1000 mp) - servitute de utilitate publica – in scopul regularizarii profilului stradal, in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.
 - Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Miron Costin, cu conditia asigurarii unei rezerve suficiente de spatiu pentru realizarea circulatiilor pietonale si velo.
 - Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis. La strada Nelu Aristide Dragomir, se impun deschideri in frontul strazii a ansamblului propus si o intrerupere a frontului continuu. De asemenea, se vor respecta conditiile de retrageri fata de cladirile invecinate si conditiile specifice de insorire a cladirilor invecinate existente.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**
 - Fata de limita laterala sud-estica se va asigura o retragere de minim 14.00m fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de ½ din inaltimea masurata la cornisa a cladirilor propuse.
 - Fata de limita sud-vestica a sitului, cladirile vor fi amplasate respectand o retragere minima de 45.00m, pentru a asigura rezerva necesara de spatiu pentru realizarea amenajarilor exterioare.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**
 - Distanta dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de 6.0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
 - Este posibila alipirea a doua corpuri de cladire daca ambele au calcan pe zona de conexiune.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

- Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi amenajate vor ocupa minim 35% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Spatiile verzi pot fi amenajate atat pe sol natural, cat si peste constructii subterane sau supraterane, cu conditia respectarii unor solutii tehnice care sa permita o buna intretinere a acestora, in scopul crearii unei imagini armonioase a intregului ansamblu.
- Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiilor publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni.
- Spatiile verzi de odihna si de joaca vor fi destinate in exclusivitate folosintei in comun.

- Se vor respecta condițiile impuse prin Protocolul privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minimum 878 parcări private, din care 772 locuri de parcări subterane și 104 locuri parcări supraterane, respectiv 70 parcări publice supraterane.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pe teren se vor face atât prin latura nord-estică, din strada Nelu Aristide Dragomir, care totodată va reprezenta și accesul către parcarea supraterană, dar și din partea estică, prin Bulevardul Revoluției, respectiv din partea vestică, prin strada Miron Costin, care totodată va reprezenta și accesul către parcarea subterană.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Ulterior etapei de repositionare a limitelor de proprietate, parcela aflată în proprietate privată urmează a fi dezmembrată în funcție de etapele de dezvoltare în 7 loturi separate, conform planului de parcelar propus.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază

operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii/dezvoltatorii ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noului ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1733 din 14.11.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18946533/30.01.2024	14.11.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	30004/11.01.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214501251/21.12.2023	21.12.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5237/22.03.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922305/22.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922304/22.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134549/23.12.2023	23.12.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3346/2023; 564/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1226/10.05.2024	10.05.2025
10.	Comisia de Sistematizare a Circulației	2016/Z1/23.01.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	648/28.12.2023	-
12.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	20/16.02.2024	16.02.2026
13.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	4726/18.12.2023	18.12.2024
14.	Orange România Communications S.A.	5/08.01.2024	-
15.	S.C. Compania de Transport Public S.A. ARAD	221/27.12.2023	14.11.2025
16.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	2015/Z1/23.01.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.05.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33 / 10.07.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		09.07.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		09.07.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, str. Necule, nr. 7, et. 1, ap. 1, înregistrată cu nr. 43120 din 13.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 10.07.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcuri, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad

Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
respectiv MUNICIPIUL ARAD

Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.

Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., respectiv MUNICIPIUL ARAD

Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;

Proiectant: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BĂNUȚ Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Strada Nelu Aristide Dragomir, identificată prin C.F. nr. 355947 – Arad;
- la vest – Strada Miron Costin, identificată prin C.F. nr. 355698 – Arad;
- la est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360675 – Arad, respectiv C.F. nr. 346227 – Arad, domeniu public;
- la sud – Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 356157 – Arad, respectiv C.F. nr. 356581 – Arad, domeniu public.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice.
- **Utilizări admise:**
 - Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatare cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
 - Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor.

- **Utilizări admise cu condiționări:**

- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate, cu condiția să fie integrate în amenajările exterioare propuse într-o manieră cât mai puțin invazivă în ceea ce privește raportarea acestora la circulațiile pietonale și spațiile verzi configurate.
- Amenajări exterioare destinate activităților în aer liber - sport, recreere, expunere lucrări de artă în exterior.

- **Utilizări interzise:**

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comerț en detail în clădiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
- Comerț en gros.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spațiul public a imobilelor.

Indicatori urbanistici maximi propuși pe parcela identificată prin C.F. nr. 300626 – Arad:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 2,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-V este **2S+P+7E+Er**, cu înălțimea maximă de 32,30 m, respectiv regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-E este **2S+P+6E+2Er**, cu înălțimea maximă de 29,30 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1226/10.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- Clădirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Nelu Aristide Dragomir, după alocarea unei fasii de teren adiacenta strazii (suprafața 1000 mp) - servitute de utilitate publică – în scopul regularizării profilului stradal, în vederea îmbunătățirii circulației auto, velo și pietonale.
- Clădirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Miron Costin, cu condiția asigurării unei rezerve suficiente de spațiu pentru realizarea circulațiilor pietonale și velo.
- Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis. La strada Nelu Aristide Dragomir, se impun deschideri în frontul strazii a ansamblului propus și o întrerupere a frontului continuu. De asemenea, se vor respecta condițiile de retrageri față de clădirile învecinate și condițiile specifice de însorire a clădirilor învecinate existente.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- Fata de limita laterala sud-estica se va asigura o retragere de minim 14.00m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea măsurată la cornisa a clădirilor propuse.

- Fata de limita sud-vestica a sitului, cladirile vor fi amplasate respectand o retragere minima de 45.00m, pentru a asigura rezerva necesara de spatiu pentru realizarea amenajarilor exterioare.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**
 - Distanta dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de 6.0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
 - Este posibila alipirea a doua corpuri de cladire daca ambele au calcan pe zona de conexiune.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

- Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi amenajate vor ocupa minim 35% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Spatiile verzi pot fi amenajate atat pe sol natural, cat si peste constructii subterane sau supraterane, cu conditia respectarii unor solutii tehnice care sa permita o buna intretinere a acestora, in scopul crearii unei imagini armonioase a intregului ansamblu.
- Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiilor publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni.
- Spatiile verzi de odihna si de joaca vor fi destinate in exclusivitate folosintei in comun.
- Se vor respecta conditiile impuse prin Protocolul privind aprobarea unor masuri privind valorificarea potentialului urbanistic al imobilelor inscrise in CF nr. 300697 si CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minimum 878 parcari private, din care 772 locuri de parcare subterane și 104 locuri parcari supraterane, respectiv 70 parcari publice supraterane.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pe teren se vor face atât prin latura nord-estică, din strada Nelu Aristide Dragomir, care totodată va reprezenta și accesul către parcare supraterană, dar și din partea estică, prin Bulevardul Revoluției, respectiv din partea vestică, prin strada Miron Costin, care totodată va reprezenta și accesul către parcare subterană.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul

drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Ulterior etapei de repositionare a limitelor de proprietate, parcela aflată în proprietate privată urmează a fi dezmembrată în funcție de etapele de dezvoltare în 7 loturi separate, conform planului de parcelar propus.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noului ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1733 din 14.11.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 58787/A5/ 10.07.2024

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 rezidențial cu funcțiune mixtă-locuințe colective, servicii comerț și amenajări publice-parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc

- Dezvoltator: SC RESIDENCE IMOBILIARE MOT SRL
- Amplasament - municipiul Arad, Str.Nelu Aristide Dragomir, nr.7, respectiv 7/A, C.F. 300626 Arad, C.F. 300697 Arad
- Proiectant general: SC CORNER STUDIO SRL, arh RUR Ion Cristian Banuț, proiect nr.19/2023
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. 92866/14.11.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare 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 **14.12.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **14.12.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **14.12.2023-23.12.2023** 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. 904/05.01.2024, completările depuse cu nr.1794/09.01.2024, nr.3677/16.01.2024 și adresa Direcției Venituri nr.3659/18.01.2024, 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 18.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 18.01.2024-01.02.2024 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 PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor învecinate, Asociațiile de locatari din str.Nelu Aristide Dragomir nr.2 bl.2, nr.6-8 bl.4, bl.6, bl.8, bl.14, proprietarii parcelei identificată cu CF 323991, Inspectoratul școlar Județean Arad, Asociația de locatari din B-dul Revoluției nr.12-18 sc.A, sc.B, sc.C sc.D, sc.E, Liceul de Artă "Sabin Dragoi", compania de Transport Public Arad, Lake Grove Complex, Cultul Penticostal Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de reprezentantul Asociației de locatari din str.N.A.Dragomir nr.2 bl.2 , la data de 26.01.2024.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.7924/01.02.2024 reprezentantul Asociației de locatari din str.N.A.Dragomir nr.2 bl.2, ne transmite următoarele:

"În calitate de proprietari al imobilului situat în vecinătatea viitorului ansamblu rezidențial NU SUNTEM DE ACORD cu proiectul acestuia enumerându-vă următoarele obiectiuni:

- Ansamblul rezidențial NU se încadrează peisajul urban al zonei noastre, deoarece toate blocurile de pe strada Nelu Aristide Dragomir sunt construite parter + 4 etaje:

- Ansamblul rezidențial având un număr mare de locuințe.

- Va sufoca zona atât locativ cât și al traficului auto, menționăm că strada

NU va face față unui astfel de trafic.

- Lipsa locurilor de parcare deja insuficiente atât rezidențial cât și a parcărilor cu plată.”

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației la data de 05.02.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.11761/12.02.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 7924 din 01.02.2024.

Sesizare: Ansamblul rezidential NU se incadreaza in peisajul urban al zonei noastre deoarece toate blocurile de pe strada Nelu Aristide Dragomir sunt construite parter+4 etaje.

R: Zona reglementata prin PUZ este in prezent incadrata in UTR nr. 5 Ip5a- subzona unitatilor industriale nepoluante, functiune ce nu este compatibila cu locuintele invecinate pe strazile adiacente, si care in acelasi timp este in totala contradictie cu intentiile administratiei publice de revitalizare a zonei, respectiv de extindere a spatiului verde cu acces public nelimitat (parcul Padurice).

Privita in ansamblu, propunerea de restructurare urbana a zonei vine cu o serie de beneficii pentru comunitatea locala si pentru administratia publica, beneficii enuntate sub forma de conditii obligatorii in Protocolul aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 575 din 30.10.2023 prin care investitorul isi asuma realizarea urmatoarelor obiective de investitii de care vor beneficia intreaga comunitate:

- Realizarea unei suprafete totale de spatii verzi **15 000 mp**
 - 13.214 mp reprezinta spatii verzi cu amenajari aferente (alei, loc de joaca, teren de sport, etc)- spatii cu caracter public, deschise accesului public nelimitat. Din aceasta suprafata, 5.484 mp reprezinta amenajarea parcelei ce apartine Mun. Arad iar 7.730 mp reprezinta suprafata amenajata din parcela proprietate privat.
 - 1.786 mp - spatii verzi cu caracter privat, inclusiv spatii amenajate peste constructii, cu amenajari aferente

Amenajari publice aferente, cuprinse in suprafetele spatiilor verzi mentionate:

- Teren multisport (baschet, handbal, mini-fotbal, tenis) **1 130 mp**
- Loc de joaca pentru copii **330 mp**
- Pista de alergat **500 ml**
- Spatii dedicate expunere arta outdoor **1 800 mp** (spatii verzi amenajate peste parcaj public)
- Parcaj public- amenajat pe sol, acoperit cu amenajari de tip terasa inierbata **70 locuri**
- Regularizarea/ reconversia profilului strazii Nelu Aristide Dragomir **1 000 mp** in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale

Consideram astfel ca afirmatia conform careia “Ansamblul rezidential NU se incadreaza in peisajul urban” nu este fondata sau indreptatita, intrucat strict diferenta de regim de inaltime intre cladirile existente pe frontul opus al strazii Nelu Aristide Dragomir nu constituie motiv de „incadrare” in peisajul urban. In tesutul urban al orasului vor exista diferente de regim de inaltime intre diferite obiective, iar pentru aceasta există reglementari urbanistice si acte normative privind sanatatea populatiei care limiteaza si ajuta la stabilirea regimului de inaltime.

Regimul de inaltime propus respecta prevederile legale in vigoare, intrucat distanta dintre cladirile propuse si cele existente pe partea opusa a strazii Nelu Aristide Dragomir este mai mare sau cel putin egala cu inaltimea la cornisa a cladirilor propuse, si in acelasi timp se asigura pentru cladirile existente pe frontul opus si conditiile de insorire obligatorii, respectiv minim 1.5 ore de insorire directa a ferestrelor incaperilor de locuit in data de 21 Decembrie, cea mai scurta zi din an.

Sesizare: Ansamblul rezidential avand un numar mare de locuinte

R: Numarul de locuinte trebuie raportat in mod obligatoriu la suprafata terenului pe care se realizeaza investitia, care este de asemenea foarte mare, respectiv peste 25.000mp. Densitatea propusa, respectiv numarul de unitati locative raportate la suprafata totala a terenului de studiu este similara cu cea existenta in zona pe strada Nelu Aristide Dragomir sau pe B-dul Revolutiei.

Sesizare: Va sufoca zona atat locativ cat si al traficului auto, mentionam ca strada NU va face fata unui astfel de trafic.

R: Propunerea privita in ansamblul ei contine si masuri de imbunatatire substantiala a conditiilor de trafic pe strada Nelu Aristide Dragomir. Se propune cedarea unei suprafete de teren aflata in proprietate privata in vederea reconversiei profilului strazii Nelu Aristide Dragomir, si astfel se vor realiza la ambele capete ale strazii benzi dedicate pentru viraj de dreapta, astfel incat sa fie degrevate benzile de circulatie de mers inainte sau viraj de stanga. Se va imbunatati substantial si circulatia pietonala si circulatia velo, prin realizarea unui trotuar cu latime de 3.50m si a unei piste de biciclete dedicate.

De asemenea se propun imbunatatiri similare si pe str. Miron Costin, de reconfigurare a circulatiei pietonale si velo dar si de realizare a unei benzi dedicate de viraj la dreapta.

Sesizare: Lipsa locurilor de parcare deja insuficiente atat rezidential cat si a parcarilor cu plata.

R: Afirmatia este nefondata intrucat propunerea adreseaza in mod direct si rezolva favorabil deficitul de parcare din zona, prin investitia propusa fiind prevazute urmatoarele categorii de parcare:

- Parcari publice sub forma unui parcaj suprateran de 70 de locuri ce urmeaza a fi construit de catre investitor si cedat administratiei publice.
- Parcari supraterane atat pe strada Nelu Aristide Dragomir (suplimentar fata de cele existente) dar si in interiorul parcelei, destinate publicului ce va folosi spatiile comerciale si servicii ce urmeaza a fi realizate la parterul ansamblului propus
- Parcari dedicate locuintelor propuse, fiind prevazut un numar de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 16.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.9905/07.02.2024 reprezentantul Asociației de locatari din str.N.A.Dragomir nr.7, ne transmite următoarele:

”..... ne exprimam urmatorul punct de vedere pentru zona UTR RIM-1 din plan:

1. Suprafata pentru planul de urbanism este de cca 2.5ha, iar firma care a facut proiectarea a propus 550 apartamente acest lucru este de neimaginat avand in vedere legile in constructii, legile privind securitatea la incendii, legile privind fluenta traficului auto, legile care reglementeaza mediul inconjurator.

2. Avand in vedere propunerea de 550 apartamente, oare firma care a facut proiectarea zonei a luat in considerare ca in aceste apartamente traiesc aproximativ 1700 de oameni si ca acestia vor folosi cca 800 de autoturisme?

3. Firma de proiectare a tinut cont de numarul de masini (cca 800) si suprafata ocupata de acestea cca 7000 metri patrati (o masina ocupa $1.5 \times 5.5 = 8.5$ metri patrati)?

4. Societatea care a intocmit planul de urbanism oare a realizat ca pentru suprafata de 2.5ha nu respecta nicio norma de convietuire dintre oameni. Din suprafata de 2.5ha conform proiectului de urbanism peste 65% va fi ocupata cu constructii de locuinte sau alte constructii nespecificate in planul de urbanism.

5. Avand in vedere numarul mare de apartamente ne punem problema in caz de incendiu la aceste apartamente daca blocul nostru va fi afectat avand in vedere latimea strazii si parcarea pe toata lungimii strazii. Avand in vedere latimea strazii, numarul mare de masini care se pot parca, numarul mare de masini care circula, strada va fi sufocata, la care mai trebuie avuta in vedere calitatea aerului.

6. In zona pe strada N. A. Dragomir sunt construite numai imobile cu 4 nivele, iar varianta din planul de urbanism stabileste inaltimi de 9 etaje care aceste inaltimi nu se incadreaza cu inaltimile din zona.

7. Popunem ca acest plan sa fie refacut sa ia in considerare aceste sugestii privind viitorul convietuirii in zona, sa tina cont si de necesarul de spatiu verde specificat in normele europene de mediu.”

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației la data de 09.02.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.15861/26.02.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 9905 din 07.02.2024.

Sesizare: Suprafata pentru planul de urbanism este de cca 2.5 ha, iar firma care a facut proiectarea a propus 550 apartamente acest lucru este de neimaginat avand in vedere legile in constructii, legile privind securitatea la incendii, legile privind fluenta traficului auto, legile care reglementeaza mediul inconjurator.

R: Afirmatia este ambigua intrucat nu face niciun fel de trimitere clara spre un anume act normativ sau anumite prevederi concrete ale vreunui act normativ, care sa fie incalcate prin raportul mai sus amintit de 550 de apartamente pentru o suprafata de 2.5ha.

In eventualitatea in care se vor primi detalii clare legate despre ce anume din legislatia in vigoare nu este respectat prin documentatia propusa si in ce prevederi nu se incadreaza raportul de 550 de apartamente la 2.5ha de teren studiat, vom putea sa raspundem punctual si la obiect, cu argumentele de rigoare.

Sesizare: Avand in vedere propunerea de 550 apartamente, oare firma care a facut proiectarea zonei a luat in considerare ca in aceste apartamente traiesc aproximativ 1700 de oameni si ca acestia vor folosi cca 800 de autoturisme?

R: Da, s-a luat in calcul mai exact un numar de 1.5 autoturisme/ apartament, respectiv un total de 825 de autoturisme destinate locuintelor, restul de 123 de parcuri din totalul de 948 prevazute in documentatie fiind alocate functiunilor comerciale, sportive si de agrement, sau urmeaza a fi cedate domeniului public. Stabilirea numarului de parcuri s-a facut conform HCL

Mun. Arad Nr. 575 din 30.10.2023 si in conformitate cu prevederile PUG Mun. Arad si RLU aferent.

In ceea ce priveste numarul de persoane care urmeaza sa populeze ansamblul propus, estimarea de 1700 de persoane este maximala, insa realista.

Sesizare: Firma de proiectare a tinut cont de numarul de masini (cca 800) si suprafata ocupata de acestea cca 7000 metri patrati (o masina ocupa $1.5 \times 5.5 = 8.5$ metri patrati)?

R: Dimensiunea minima a unui loc de parcare conform NP 24-2022 este de 2.30×5.00 m, insa cu tot cu spatiile de manevra si zonele de circulatii media suprafetei desfasurate alocate unui loc de parcare in parcaje subterane este de 30mp. Se estimeaza ca cele aprox. 772 de parcuri prevazute in parcajul subteran vor necesita o suprafata desfasurata de aprox 23.000mp, suprafata impartita pe doua niveluri de parcare subterana. Dezvoltatorul construiesc o parcare acoperita de o terasa inierbata cu o suprafata estimata de 1800 mp in incinta careia se vor gasi 70 de locuri de parcare cu acces public nelimitat, toaleta publica si parcare moto-velo, urmand ca aceasta parcare supraterana sa fie donata catre Primaria Municipiului Arad. Pe strada Nelu Aristide Dragomir, se vor mai construi 36 de locuri de parcare private cu acces public, iar pe latura de sud est a terenului, se vor mai construi 15 locuri de parcare private cu acces public.

Restul parcarilor sunt prevazute la sol, pe spatii dedicate amenajate corespunzator.

Aceste informatii sunt vizibile si in documentatia depusa spre avizare, atat in partea scrisa cat si in partea desenata.

Sesizare: Societatea care a intocmit planul de urbanism oare a realizat ca pentru suprafata de 2.5ha nu respecta nicio norma de convietuire dintre oameni. Din suprafata de 2.5ha conform proiectului de urbanism peste 65% va fi ocupata de constructii de locuinte sau alte constructii nespecificate in planul de urbanism.

R: Afirmatia este ambigua intrucat nu face niciun fel de trimitere clara spre o anume „norma de convietuire dintre oameni. Informatia conform careia 65% din suprafata de studiu va fi „ocupata de constructii de locuinte sau alte constructii nespecificate” este falsa intrucat nu are niciun argument si nu se regaseste in documentatia propusa. In realitate, prin documentatia propusa se intentioneaza reglementarea unui POT de 35%, ceea ce inseamna ca din suprafata de studiu doar 35% poate fi ocupata de constructii de locuinte sau orice alt fel de constructii.

In ceea ce priveste acele „alte constructii nespecificate in planul de urbanism” nu putem sa comentam.

Sesizare: Avand in vedere numarul mare de apartamente ne punem problema in caz de incendiu la aceste apartamente daca blocul nostru va fi afectat avand in vedere latimea strazii si parcare pe toata lungimea strazii. Avand in vedere latimea strazii, numarul mare de masini care se pot parca, numarul mare de masini care circula, strada va fi sufocata, la care mai trebuie avuta in vedere calitatea aerului.

R: Inainte de aprobarea finala, documentatia PUZ va fi avizata de catre ISU Arad- institutia ce este in masura sa stabileasca modul in care sunt sau nu respectate prevederile actelor normative cu privire la prevenirea si stingerea incendiilor. Documentatia propusa respecta toate reglementarile specifice in vigoare.

Referitor la latimea strazii, prin PUZ se propune cedarea unei suprafete de teren aflata in proprietate privata in vederea reconversiei profilului strazii Nelu Aristide Dragomir, si astfel se vor realiza la ambele capete ale strazii benzi dedicate pentru viraj de dreapta, astfel incat sa fie degrevate benzile de circulatie de mers inainte sau viraj de stanga. Se va imbunatati substantial si circulatia pietonala si circulatia velo, prin realizarea unui trotuar cu latime de 3.50m si a unei piste de biciclete dedicate.

In concluzie, prin interventiile propuse prin PUZ ce urmeaza a fi facute pe cheltuiala investitorului, se va imbunatati substantial modul de desfasurare a traficului pe strada N. A. Dragomir.

Sesizare: In zona pe strada N.A Dragomir sunt construite numai imobile cu 4 nivele, iar varianta din panul de urbanism stabileste inaltimi de 9 etaje care aceste inaltimi nu se incadreaza cu inaltimile din zona.

R: Afirmatia este una nefondată, in zona exista imobile P+4E, respectiv 5 nivele, iar prin PUZ se propune un regim de inaltime suprateran P+7E+R, adica 9 nivele respectiv 8 etaje. Diferenta de inaltime este justificabila, intrucat regimul de inaltime propus respecta prevederile legale in vigoare, intrucat distanta dintre cladirile propuse si cele existente pe partea opusa a strazii Nelu Aristide Dragomir este mai mare sau cel putin egala cu inaltimea la cornisa a cladirilor propuse, si in acelasi timp se asigura pentru cladirile existente pe frontul opus si conditiile de insorire obligatorii, respectiv minim 1.5 ore de insorire directa a ferestrelor incaperilor de locuit in data de 21 Decembrie, cea mai scurta zi din an.

De altfel, in contextul dezvoltarii oraselor, vor exista intotdeauna diferente de regim de inaltime intre „existent” si „propus”, altfel ar fi ramas toate cladirile la nivelul parter, dezvoltarea pe verticala fiind un gest normal, cu conditia respectarii reglementarilor urbanistice.

Sesizare: Propunem ca acest plan sa fie refacut sa ia in considerare aceste sugestii privind viitorul convietuirii in zona, sa tina cont si de necesarul de spatiu verde specificat in normele europene de mediu.

R: Rugam sa ne indicati concret „normele europene de mediu” la care faceti referire pentru a le implementa in proiect. In ceea ce priveste necesarul de spatiu verde menționăm că din suprafata totală de 2,5 ha aproximativ 1,5 ha va fi teren acoperit cu spațiu verde, documentatia propusa a luat in considerare doar prevederile CU Nr. 1733 din 14.11.2023, a HGR 525/1996 si a HCLM 572/2022- Regulament pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 28.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.18752/03.03.2024, reprezentantul Asociației de locatari din str. N.A.Dragomir nr.2 ne transmite următoarele:

”Ca răspuns la adresa dumneavoastră nr. ad. 111761/A5/16.02.2024, vă rugăm să luați in considerare, punctual, următoarele obiecții si solicitări vis-a-vis de argumentele prezentate de către proiectant:

Pct. 1.

Am indicat faptul că regimul de înălțime propus NU este adecvat față de regimul de înălțime al clădirilor existente pe partea opusă a străzii N.A. Dragomir deoarece NU va asigura condițiile de însorire obligatorie de minim 1,5 ore „de însorire directă a ferestrelor încăperilor de

locuit in data de 21 decembrie, cea mai scurtă zi din an ".Rugăm să refaceți calculele cu privire la înălțimea clădirilor ce urmează a fi construite ca să se asigure condițiile obligatorii de minim 1,5 ore de însorire directă a ferestrelor încăperilor de locuit in data de 21 decembrie.

Pct. 3.

Referitor la afirmația constructorului, prin proiectant că se va realiza la ambele capete ale străzii benzi dedicate pentru viraj de dreapta, astfel încât să fie degrevate benzile de circulație de mers înainte sau viraj de stânga, vă informăm că această lucrare deja există in zona respectivă si tot NU este rezolvat circulația FLUIDĂ a vehiculelor .”

De asemenea se propun îmbunătățiri similare si pe strada Miron Costin care va îngreuna si circulația vehiculelor pe str. N.A. Dragomir deoarece toate vehiculele care vor să ajungă în centrul orașului sau în cartierul Grădiște sau Micalaca vor circula tot pe str. N.A.Dragomir care si in momentul de față este foarte aglomerat.

În ceea ce privește sistematizarea traficului in zonă, solicitam elaborarea unui studiu privind soluțiile de trafic înainte de elaborarea Avizului de oportunitate, studiu care să fie avizat/aprobat de către Politia rutieră.

Pct.4.2. Rugăm constructorul, prin proiectant să indice parcările suplimentare de pe str.N. A. Dragomir destinate publicului care va folosi spatiile comerciale și serviciile care urmează a fi realizate la parterul ansamblului propus.

Pct.4.3. Afirmațiile noastre sunt fondate deoarece proiectantul NU indică suprafața si locul exact unde vor fi amenajate cele aproximativ 800 de parcări cum susțineți în răspunsul dat la sesizarea noastră că se asigura 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

In concluzie, ne menținem punctul de vedere conform căruia propunerea prezentei construcții este inoportuna si neavenita si, prin urmare, vă solicităm încă o dată Neacordarea Avizului de oportunitate referitor la acest proiect.”

Este atașat un tabel nominal cu persoanele care solicita reducerea nivelului de înălțime a clădirilor ce urmează a fi construite pentru a se asigura o însorire directă a ferestrelor încăperilor de locuit în luna decembrie și reducerea numărului de mașini, deoarece circulația mașinilor va fi și mai mult îngreunată pe str. N.A.Dragomir.

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației la data de 11.03.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22093/14.03.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 18752 din 05.03.2024.

Sesizare 1: Am indicat faptul ca regimul de inaltime propus Nu este adecvat fata de regimul de inaltime al cladirilor existente pe partea opusa a strazii N.A.Dragomir deoarece NU va asigura conditiile de insorire obligatorie de minim 1.5 ore de „insorire directa a ferestrelor incaperilor de locuit in data de 21 decembrie, cea mai scurta zi din an”. Rugam sa refaceti calculele cu privire la inaltimea cladirilor ce urmeaza a fi construite ca se se asigure conditiile obligatorii de min 1.5 ore de insorire directa a ferestrelor incaperilor de locuit in data de 21 decembrie.

R: Ne mentinem punctul de vedere, argumentat de Studiul de insorire. Afirmitia conform careia nu se asigura conditiile de insorire este neargumentata.

Sesizare 3: Referitor la afirmația constructorului, prin proiectant că se va realiza la ambele capete ale străzii benzi dedicate pentru viraj de dreapta, astfel încât să fie degrevate benzile de circulație

de mers înainte sau viraj de stânga, vă informăm că această lucrare deja există în zona respectivă și tot NU este rezolvată circulația FLUIDĂ a vehiculelor.

De asemenea se propun îmbunătățiri similare și pe strada Miron Costin care va îngreuna și mai mult circulația vehiculelor pe str.N.A.Dragomir deoarece toate vehiculele care vor sa ajungă în Centrul orașului sau în cartierul Grădiște sau Micalaca vor circula tot pe str.N.A.Dragomir care și în momentul de față este foarte aglomerat.

În ceea ce privește sistematizarea traficului în zona, solicităm elaborarea unui studiu privind soluțiile de trafic înainte de elaborarea Avizului de oportunitate, studiu care să fie avizat/aprobat de către Poliția rutieră.

R: Propunerile de regularizare si fluidizare a circulatiei au fost implementate in urma solicitarilor si a discutiilor din cadrul sedintelor Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si Urbanism din cadrul Primariei Arad, a discutiilor purtate cu reprezentantii Consiliului Local precum si cu Membrii Comisiei de sistematizare a circulatiei din cadrul Primariei Arad care a acordat aviz favorabil documentatiei. Totodata propunerea a primit aviz favorabil din partea Inspectoratului de politie judetean Arad, serviciul rutier, in baza documentatiei de specialitate intocmita conform legii.

Sesizare 4.2: Rugăm constructorul, prin proiectant să indice parcările suplimentare de pe str. N.A.Dragomir destinate publicului care va folosi spațiile comerciale și serviciile care urmează a fi realizate la parterul ansamblului propus.

R: Conform documentatiei depuse, pe str. Nelu Aristide Dragomir vor fi amenajate 38 de parcar, din care 2 reprezinta cele doua parcar, relocate de pe latura nordica a strazii in vederea regularizarii intersectiei cu str. Miron Costin si 36 destinate spatiilor comerciale de la parter.

Suplimentar, mai sunt prevazute 15 parcar, destinate functiunilor complementare locuirii, amplasate supraterran pe latura de Est a parcelei studiate.

Sesizare 4.3: Afirmațiile noastre sunt fondate deoarece proiectantul NU indică suprafața și locul exact unde vor fi amenajate cele aproximativ 800 de parcări cum susțineți în răspunsul dat la sesizarea noastră că se asigură 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. În concluzie, ne menținem punctul de vedere conform căruia propunerea prezentei construcții este inoportună și neavenită și, prin urmare, vă solicităm încă o dată Neacordarea Avizului de oportunitate referitor la acest proiect.

R: In documentatie sunt prevazute un numar de 772 de parcar, subterane, care vor fi amplasate in cele doua subsoluri de sub cladirile propuse. Prevederea de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament este una obligatorie, urmand ca in faza de AC sa fie implementata ca atare.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 26.03.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.19697/07.03.2024, reprezentantul Asociației de locatari din str.N.A.Dragomir bl.4, ne transmite următoarele:

Revenim la scrisoarea noastră Nr. Ad. 99905/A5/9.02.2024, în urma primirii scrisorii de răspuns la solicitările noastre.

Va rugăm să faceți precizări la următoarele probleme legate de planul “ansamblu rezidențial ...” din strada Nelu A. Dragomir nr. 7, Arad.

1. La observatia noastră ca pentru 550 de apartamente este posibil sa fie necesar un numar de circa 800 locuri de parcare, in planul de urbanism sunt desenate 108 locuri de parcare. Se face

observatie ca o parcare subterana de 772 locuri pe 2 niveluri. In planul de urbanism nu este precizat locul unde se face intrarea si iesirea autoturismelor din parcare subterana avand in vedere numarul mare de masini care sunt parcate in subteran. Solicitam sa fie afisat in loc public, in zona (str. Nelu A. Dragomir) un asemenea plan. In momentul de fata in Arad nu exista o asemenea parcare si avem mari indoieli ca o asemenea lucrare se va face, punandu-ne intrebarea unde vor fi parcate un asemenea numar de masini.

2. Numarul de apartamente propus, 550, ne spune ca va fi un numar mare de locatari, aproximativ 1700, luand in considerare ca la parterul imobilelor vor fi magazine unde vor fi cumparatori, iar suprafata zonei este 2.5 ha, din care circa 65% este ocupata cu cladiri, parcare si alte obiecte pentru joaca copiilor.

Atunci cand vremea va fi placuta afara, si aproximativ 1/3 din locatari (adulti si copii) vor dori sa fie la locul de joaca, va fi o aglomeratie precum ghetourile din Gaza (Palestina).

3. Am pus in discutie faptul ca fiind un numar mare de masini, circulatia pe str. Nelu A. Dragomir va fi sufocata. Drept raspuns am primit ca va fi fluidizata circulatia, drept solutie este ca se ingusteaza strada (parcarea masinilor va fi facuta inclinat) si ca la capetele strazii vor fi benzi de circulatie dedicate virajelor la dreapta. Credem ca este un raspuns neserios.

4. Analizand planul de urbanism nu am reusit sa identificam pozitia parcarii supraterane din imaginea prezentata in zona de S, curtea imobilelor. Am dori sa se vina cu un plan de clarificare a acestei situatii.

5. La sesizarea noastra ca pe str. Nelu A. Dragomir toate imobilele au 4 niveluri si ca planul de urbanism propune imobile cu 9 niveluri, raspunsul a venit ca in contextul dezvoltarii oraselor trebuie sa se faca asemenea diferentieri. O asemenea situatie ar fi credibila daca pe un anumit areal s-ar face mai multe imobile inalte dar nu unul singur ca si in acest caz.

6. Ar mai fi o problema legata de timpul de insorire al apartamentelor de pe partea de N a str Nelu A. Dragomir. Nu se respecta timpul minim de insorire de 1.5 ore in data de 21 Decembrie, datorita faptului ca distanta dintre blocurile vechi si cele noi propuse (26,4 metri) si inaltimea blocurilor noi (32.6 metri). Pentru a se respecta aceasta prevedere legala, distanta dintre blocuri ar trebui sa fie mai mare decat inaltimea blocurilor noi.

7. Ca sa se incadreze in coeficientul P.O.T. de 0.35% s-a facut un artificiu ca s-a luat in calcul o suprafata mai mare decat cea a terenului de la "Tricoul Rosu", adaugandu-se portiuni din strazile Miron Costin si Nelu A. Dragomir. Pe aceste suprafete "adaugate" sau facut marcaje pentru delimitarea locurilor de parcare.

8. In planul de urbanism, la bilantul suprafetelor exista o neconcordanza intre suprafata si procentul acelei suprafete din suprafata totala.

S total teren – 25825 mp (100%)

S propusa pentru dezmembrare – 1000 mp (0,04%)

S construita propriu zisa – 7100 mp (0,27%)

S spatii verzi – 11414 mp (0,44%) => 1%

S alei pietonale – 4511 mp (0,18%)

S parcaj cu spatii verzi – 1800 mp (0,07%)

Ar trebui sa se refaca calculele cu procentele reale inclusiv cu coeficientul P.O.T. Solicitam refacerea întregului plan de urbanism cu micșorarea numărului de apartamente, nu nivelul acestor imobile la maxim 4 etaje. Pe partea de N a str. Nelu A. Dragomir sunt un număr de 4 imobile cu un total de 78 de apartamente, la care se mai adaugă clădirea băncii BCR.

Numărul total de persoane din aceste imobile este 196. Făcând o comparație între partea de N și cea de S avem un raport de aproximativ 1 la 8 la persoane și 1 la 7 pentru apartamente.

9. Având în vedere cele prezentate mai sus ne punem întrebarea de ce suntem pedepsiți să îndurăm aceste inconveniente.”

Sesizarea a fost transmisă elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 11.03.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.22094/14.03.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Va transmitem mai jos răspunsul nostru privind sesizarea înregistrată cu Nr.Reg 19697 din 07.03.2024.

Sesizare 1: La observația noastră că pentru 550 de apartamente este posibil să fie necesar un număr de circa 800 locuri de parcare, în planul de urbanism sunt desenate 108 locuri de parcare. Se face observație că o parcare subterană de 772 locuri pe 2 niveluri. În planul de urbanism nu este precizat locul unde se face intrarea și ieșirea autoturismelor din parcare subterană având în vedere numărul mare de mașini care sunt parcate în subteran. Solicităm să fie afișat în loc public, în zona (str. Nelu A. Dragomir) un asemenea plan. În momentul de față în Arad nu există o asemenea parcare și avem mari îndoieli că o asemenea lucrare se va face, punându-ne întrebarea unde vor fi parcate un asemenea număr de mașini.

R: În documentația depusă sunt prevăzute două accese cu dublu sens (intrare ieșire) la parcare subterană propusă. Un acces este prevăzut din str. Miron Costin și un acces în colțul de Nord-Est a parcelei, din str. Nelu Aristide Dragomir. Stabilirea numărului de accese și dimensionarea acestora s-a făcut în concordanță cu normativele de proiectare a parcajelor de mașini. Referitor la îndoielile legate de realizarea investiției, putem să vă confirmăm faptul că reglementările PUZ așa cum vor fi ele aprobate prin Hotărâre de Consiliu Local, vor sta la baza emiterii unei viitoare autorizații de construire, recepția la terminarea lucrărilor fiind la rândul ei condiționată de realizarea tuturor obiectivelor prevăzute în AC. Procedura de informare a populației a fost făcută în conformitate cu Normele Metodologice specifice.

Sesizare 2: Numărul de apartamente propus, 550, ne spune că va fi un număr mare de locatari, aproximativ 1700, luând în considerare că la parterul imobilelor vor fi magazine unde vor fi cumpărători, iar suprafața zonei este 2.5 ha, din care circa 65% este ocupată cu clădiri, parcuri și alte obiecte pentru joacă copiilor. Atunci când vremea va fi plăcută afară, și aproximativ 1/3 din locatari (adulți și copii) vor dori să fie la locul de joacă, va fi o aglomerație precum ghetourile din Gaza (Palestina).

R: Afirmatia conform căreia 65% din suprafața de studiu de 2.5 ha este ocupată cu „clădiri, parcuri și alte obiecte pentru joacă copiilor” este eronată întrucât nu este conformă documentației depuse și conform bilanțului teritorial. Nu considerăm negativ faptul că viitorii rezidenți vor avea oportunitatea de a petrece timp liber în imediată vecinătate a locuințelor; dimpotrivă, credem că dotarea complexelor rezidențiale cu facilități conexe (cum ar fi comerț, servicii, restaurante, locuri de joacă, zone sportive și recreative) este în concordanță cu tendințele europene din ultimii 30 de ani. Conceptul de "Orașul de 5 minute", bazat pe proximitate și pe amestecul de funcțiuni, reprezintă în prezent modelul cel mai des implementat în dezvoltările urbane. Acest concept aduce beneficii semnificative în ceea ce privește economia de energie și

resurse, reducerea necesității și dependenței de autoturisme prin limitarea deplasărilor și furnizarea de facilități conexe locuirii la o distanță echivalentă cu o plimbare de 5 minute.

Regretăm faptul că autorul sesizării este incomodat de prezența locurilor de joacă și de rezidenți (atât adulți, cât și copii) în acele zone, și considerăm cel puțin nefericită asocierea cu situația din Fâșia Gaza, în special în contextul geopolitic actual.

Sesizare3: Am pus în discuție faptul că fiind un număr mare de mașini, circulația pe str. Nelu A. Dragomir va fi sufocată. Drept răspuns am primit ca va fi fluidizată circulația, drept soluție este că se îngustează strada (parcarea mașinilor va fi făcută înclinat) și că la capetele străzii vor fi benzi de circulație dedicate virajelor la dreapta. Credem că este un răspuns nesperios

R: Ne menținem răspunsul inițial, care diferă substanțial de afirmațiile d-voastră.

„Propunerea privită în ansamblul ei conține și măsuri de îmbunătățire substanțială a condițiilor de trafic pe strada Nelu Aristide Dragomir. Se propune cedarea unei suprafețe de teren aflată în proprietate privată în vederea reconversiei profilului străzii Nelu Aristide Dragomir, și astfel se vor realiza la ambele capete ale străzii benzi dedicate pentru viraj de dreapta, astfel încât să fie degrevate benzile de circulație de mers înainte sau viraj de stanga. Se va îmbunătăți substanțial și circulația pietonală și circulația velo, prin realizarea unui trotuar cu lățime de 3.50m și a unei piste de biciclete dedicate.

De asemenea se propun îmbunătățiri similare și pe str. Miron Costin, de reconfigurare a circulației pietonale și velo dar și de realizare a unei benzi dedicate de viraj la dreapta”

Sesizare 4: Analizând planul de urbanism nu am reușit să identificăm poziția parcarilor supraterane din imaginea prezentată în zona de S, curtea imobilelor. Am dori să se vină cu un plan de clarificare a acestei situații.

R: Pe planșa A.04- Planșa 3- Plan reglementări urbanistice-mobilare este vizibilă poziția parcajului suprateran

Sesizare 5: La sesizarea noastră ca pe str. Nelu A. Dragomir toate imobilele au 4 niveluri și că planul de urbanism propune imobile cu 9 niveluri, răspunsul a venit ca în contextul dezvoltării orașelor trebuie să se facă asemenea diferențieri. O asemenea situație ar fi credibilă dacă pe un anumit areal s-ar face mai multe imobile înalte dar nu unul singur ca și în acest caz.

R: În zona există deja exemple similare ca regim de înălțime, ex. pe b-dul Revoluției unde găsim imobile cu regim de înălțime P+8E- P+10E, alături de imobile cu regim de înălțime P+4E, similare cu cele de pe str. N.A. Dragomir care la rândul lor au 5 niveluri supraterane.

Sesizare 6: Ar mai fi o problemă legată de timpul de însorire al apartamentelor de pe partea de N a str. Nelu A. Dragomir. Nu se respectă timpul minim de însorire de 1.5 ore în data de 21 Decembrie, datorită faptului că distanța dintre blocurile vechi și cele noi propuse (26,4 metri) și înălțimea blocurilor noi (32.6 metri). Pentru a se respecta această prevedere legală, distanța dintre blocuri ar trebui să fie mai mare decât înălțimea blocurilor noi

R: În conformitate cu prevederile specifice de urbanism, se ia în considerare relația dintre distanța dintre clădiri și înălțimea măsurată la cornișa a clădirii mai înalte. Peste această înălțime sunt acceptate etaje retrase din planul principal al fatadei.

Clădirile propuse pe str. N.A. Dragomir au o înălțime măsurată la cornișa de 23.50m, conform planșelor desenate anexa la documentație, respectiv 26.50m la cornișa corpurilor de clădire de pe extremități, cu regim de înălțime P+7E+R. Diferența de înălțime până la 29.60, respectiv până la

32.60 (accentul de colt la intersectia cu Miron Costin) o reprezinta etajele retrase. De aici deducem faptul ca distanta dintre fronturile opuse ale cladirilor existente si a celor propuse este in conformitate cu prevederile legale, raportate la regimul de inaltime al cladirilor propuse.

Mai mult, conform normelor specifice. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire a locuințelor învecinate. Afirmatia conform careia nu se respecta timpul de însorire este neargumentata asa cum am demonstrat mai sus, iar atat studiul de însorire cat si modul de amplasare a cladirilor din punct de vedere a distantei dintre fatade si regimul de inaltime, demonstreaza opusul.

Sesizare 7: Ca sa se încadreze in coeficientul P.O.T. de 0.35% s-a făcut un artificiu ca s-a luat in calcul o suprafața mai mare decât cea a terenului de la "Tricol Rosu", adăugându-se porțiuni din străzile Miron Costin si Nelu A. Dragomir. Pe aceste suprafețe "adăugate" sau făcut marcaje pentru delimitarea locurilor de parcare

R: Afirmatia este eronata si contrazisa in mod evident de documentatia depusa. Suprafetele pe care autorul sesizarii le denumeste in mod eronat „adaugate” reprezinta suprafete de pe strazile Miron Costin si N.A Dragomir care urmeaza sa fie remodelate inclusiv prin marcaje pentru delimitarea locurilor de parcare, si in mod implicit conform metodologiei specifice aceste zone intra in „suprafata de studiu”. Aceste zone NU sunt cuprinse in Suprafata reglementata- zona destinata restructurarii si NU sunt luate in calculul indicilor urbanistici POT si CUT. Indicii urbanistici se vor raporta exclusiv la suprafetele detinute de catre Beneficiar, iar de corectitudinea si modul de calcul a acestora se vor ocupa autoritatile abilitate anterior emiterii Autorizatiei de construire.

Sesizare 8: În planul de urbanism, la bilanțul suprafețelor exista o neconcordanța între suprafața si procentul acelei suprafețe din suprafața totala.

S total teren- 25825 mp (100%)

S propusa pentru dezmembrare- 1000mp (0,04%) S construita propriu zisa- 7100 mp (0,27)

S spatii verzi- 11414mp (0,44%)

S alei pietonale- 4511mp (0,18%)

S parcaj cu spatii verzi- 1800 m (0,07%);

Ar trebui sa se refacă calculelele cu procentele reale inclusiv cu coeficientul P.O.T.

Solicităm refacerea întregului plan de urbanism cu micșorarea numărului de apartamente, nu nivelul acestor imobile la maxim 4 etaje.

Pe partea de N a str. Nelu A. Dragomir sunt un număr de 4 imobile cu un total de 78 apartamente, la care se mai adaugă clădirea băncii BCR. Numărul total de persoane din aceste imobile este 196. Făcând o comparație între partea de N si cea de S avem un raport de aproximativ 1 la 8 la persoane si 1 la 7 pentru apartamente.

R: Afirmatia este eronata, autorul face confuzii între suprafețele zonei de studiu, a zonei de reglementat, a suprafețelor detinute de catre investitor si a celor din domeniul public. Bilantul de suprafețe este corect, transparent si contine procentele reale.

Comparatia între latura sudică și cea de nord a str. N.A Dragomir porneste de la afirmatii eronate. În primul rând, analizând în întregime frontul nordic ajungem la concluzia că aprox 19% din cei 167 metri ce reprezintă frontul construit îi reprezintă clădirea BCR, iar numărul real de apartamente de pe întreaga latura de nord a str. N.A. Dragomir este de 104, nu 78.

Comparatia nu este corectă întrucât se ia în calcul o suprafață de aprox 7.600mp de teren (suprafața aferentă blocurilor existente pe frontul nordic al străzii N. A Dragomir) cu o suprafață totală de 25825mp- suprafața totală reglementată prin PUZ.

Comparatia corectă ar fi între suprafața de teren din ansamblul propus și o suprafață similară de teren din cartierul existent. Conform schitei de mai jos, suprafața echivalentă a zonei reglementate prin PUZ o reprezintă suprafața delimitată de străzile N.A. Dragomir, Miron Costin, Avrig la Nord, fără a include imobilul de locuințe de pe latura de vest a B-dului Revoluției. În acest perimetru regăsim peste 386 de apartamente, densitatea fiind comparabilă cu cea din documentația propusă, nicidecum nu poate fi vorba în cazul unei comparații oneste despre un raport de 1 la 7 între densitatea propusă în PUZ și vecinătățile existente.



Răspunsul a fost transmis contestațiilor în data de 26.03.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.31210/05.04.2024 reprezentantul Asociației de proprietari str.Nelu Aristide Dragomir bl.2 ne transmite următoarele:

”... În calitate de proprietari al imobilului situat în vecinătatea viitorului ansamblu rezidențial vă solicităm respectuos să susținem afirmația,

la R- (sesizare 1) Ne menținem punctul de vedere, argumentat de Studiul de însorire, vă rugăm să prezentați Concluziile Studiului de însorire cu poze de (umbrire) pe str. Nelu Aristide Dragomir, respectând art. 3 din Ordin 119/2014 modificat ulterior cu Ordinul nr. 994/2018

privind insorirea pentru toate încăperile de locuit ale cladirilor invecinate, intr-o zi de referință la data solstitiului de iarnă (21 decembrie).

la R-(sesizare3) Propunerile de regularizare si fluidizare a circulatiei a primit aviz favorabil din partea Inspectoratul de politie judetean Arad, serviciul rutier, vă rugăm respectos să ne comunicati acel Aviz favorabil.”

Prin adresa înregistrată cu nr.31542/08.04.2024 proprietarul imobilului identificat cu CF 353223, prin Cabinet de Avocat Dr Bornea Florin Alexandru, ne transmite următoarele:

”Formulăm prezentele obiecțiuni și recomandări în calitatea noastră de proprietari ai imobilului situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 14-16, judetul Arad înscris în CF 353223 având nr. cad.353223, imobil în care funcționează în prezent sediul sucursalei Arad al băncii BCR SA.

Apreciem faptul că nu este oportună realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte – locuinte colective la o distanță de doar 3,40 metri față de domeniul public reprezentând str. Nelu Aristide Dragomir, așa cum se propune prin proiect.

Apreciem că ar fi mai oportun realizarea proiectului în oglindă, adică realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte – locuințe colective pe latura dinspre Sala Sindicatelor iar înspre str. Nelu Aristide Dragomir realizarea parcului si a zonei verzi si de relaxare.

Acest amplasament ar avea mai multe avantaje:

- str. Nelu Aristide Dragomir ar rămâne o zonă mai aerisită, care și în prezent este foarte aglomerată;

- prin construirea unor imobile înalte de cca 30 de metri la o distanță mică de imobilele de peste drum, strada fiind aglomerată, va crește poluarea, zgomotul, praful în zonă, fiind afectați negativ atât proprietarii imobilelor existente dar și proprietarii imobilelor noi;

- de zona verde și de relaxare se vor putea bucura mai ușor și actualii locatari ai imobilelor colective din zonă;

- noile imobile vor fi amplasate între două parcuri care va crește în mod cert confortul viitorilor locatari ai imobilelor noi și nici nu va afecta locatarii imobilelor existente situate pe str. Nelu Aristide Dragomir;

- nu va avea loc o umbrire a imobilelor deja existente pe str. Nelu Aristide Dragomir și o afectare a intimității acestora.

Construirea imobilelor la o distanță de doar 3,40 metri față de str. N.A. Dragomir va face ca zona, strada, să devină mult mai aglomerată, care și în prezent de multe ori este aproape blocată, fiind extrem de circulată, existând în zonă bănci, companie de asigurări, centru medical, etc, care au un aflux important de clienți și autovehicule care intră și ies din parcări.

Ca și obiecțiuni la proiectul propus, arătăm faptul că nu sunt reale distanțele menționate în schița intitulată REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE dintre imobilul aflat în proprietatea noastră și imobilul situat pe str. N.A. Dragomir nr. 7 înscris în CF 300626, 300697 Arad.

Astfel între imobilul nostru si partea carosabilă a străzii Nelu Aristide Dragomir sunt 1,80 metri și nu 5,60 metri așa cum eronat se menționează în această schiță.

Aceeași distanță este și față de blocul 4 aflat pe str. Nelu Aristide Dragomir. (imagine atasata)

Distanța dintre imobilul nostru și str. N. A. Dragomir Distanța dintre blocul nr. 4 și str. N. A. Dragomir. (imagine atasata)

Distanța dintre blocul nr. 4 și str. N. A. Dragomir. (imagine atasata)

Din imagini se poate ușor observa că distanța NU este de 5,60 metri așa cum în mod greșit se susține prin proiect.

În aceste condiții în mod evident nu sunt respectate prevederile art. 23 din Regulamentul general de urbanism care prevede: (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Ori, vis-a-vis de imobilul proprietatea noastră se dorește edificarea unei construcții cu înălțimea de 27,50 metri, iar vis-a-vis de blocul nr. 4 se dorește edificarea unei construcții cu o înălțime de 29,50 metri, în condițiile în care distanța de la acestea până la imobilele deja edificate este de doar 22,40 metri.

Edificarea acestor construcții atât de înalte la o distanță atât de mică față de imobilele învecinate ne va produce disconfort prin umbrirea imobilelor existente, creșterea poluării cu noxe, praf, zgomot dar și va afecta intimitatea imobilelor, aspect cu care nu suntem de acord. De asemenea, având în vedere numărul extrem de mare de locuințe și zona de servicii care se doresc a se edifica, se impune reanalizarea numărului de locuri de parcare pe care proprietarul se obligă să le realizeze, având în vedere noul regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad adoptat recent de Consiliul local al Municipiului Arad.

Zona și în prezent este total deficitară la numărul de locuri de parcare existente față de necesar. Construirea a peste 550 de apartamente plus spații comerciale va crea un aflux foarte mare de autovehicule, care la ieșirea și intrarea în perimetrul construit va bloca str. N. A. Dragomir, ceea ce va impune desființarea locurilor de parcare existente pe această stradă și transformarea lui într-un drum cu două benzi de circulație pe sens.

În această situație se impune să țineți cont și de desființarea mai mult decât previzibilă a acestor locuri de parcare și asigurarea unui număr echivalent de parcări de către noul proprietar.

Din imaginile de mai sus se poate observa aglomerarea parcărilor din zonă, și aceasta în lipsa existenței a încă zeci de spații comerciale și a peste 550 de noi apartamente.”

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.38098/24.04.2024 elaboratorul documentației a transmis următorul răspuns:

”Vă transmitem mai jos răspunsul la sesizarea înregistrată cu nr.31210/05.04.2024:

Sesizare 1:

la R- (sesizare 1) Ne menținem punctul de vedere, argumentat de Studiul de insorire, vă rugăm să prezentați Concluziile Studiului de insorire cu poze de (umbrire) pe str. Nelu Aristide Dragomir, respectând art. 3 din Ordin 119/2014 modificat ulterior cu Ordinul nr. 994/2018 privind insorirea pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate, într-o zi de referință la data solstiului de iarnă (21 decembrie).

R: Studiul de insorire a fost intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, modificat prin Ordinul 994/2018, Art. 3.

Studiul a fost intocmit pentru coordonatele geografice N: 46.185828, E: 21.323469, la o elevatie de 110m fata de nivelul de referinta a Marii Negre, pentru data de 21.12.2023, In aceasta zi, soarele a rasarit la ora 8:14 si a apus la 16:45.

Intrucat imobilele situate pe str. Nelu Aristide Dragomir identificate ca Bloc 2 si Bloc 4 sunt amplasate la Nord-Est de investitia propusa, ele sunt afectate intr-o oarecare masura de noile cladiri insa in limitele legale.

In studiul de insorire s-a analizat situatia imobilelor Bloc 2 si Bloc 4 la fiecare 15 minute dupa ora 8:14 (rasaritul soarelui), acestea beneficiind de insorire directa pana la 15:30, In prima parte a zilei cele doua mobile sunt umbrite de blocul existent de pe B-dul Revolutiei Nr. 12-18, pana in jurul orei 10:15 cand absolut toate incaperile beneficiaza de insorire directa. In jurul orei 10:45 fatadele celor doua imobile Bloc 2 si Bloc 4 incep sa fie umbrite de catre cladirile propuse, insa cu toate acestea se asigura minimul necesar de 1.5 ore de insorire directa a incaperilor de locuit. Apartamentele de la etajul 1 primesc o ora de insorire directa in prima parte a zilei pana la ora 10:45 si inca cel putin 0.5 ore in a doua parte a zilei, dupa ora 13:15.

Toate spatiile de la parter au o alta destinatie si nu necesita insorire directa, prevederea Ordinului nr.119/2014 fiind aplicabila doar locuintelor.”

Este anexat studiul de insorire.

Raspunsul a fost transmis contestatarilor in data de 30.04.2024.

Prin adresa inregistrata cu nr.38096/29.04.2024 elaboratorul documentatiei a transmis urmatorul raspuns:

”Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu nr.reg 31542 din 08.04.2024.

Sesizare 1:

Apreciem ca ar fi mai oportun realizarea proiectului in oglinda, adica realizarea ansamblului cu functiuni mixte – locuinte colective pe latura dinspre Sala Sindicatelor iar inspre str. Nelu Aristide Dragomir realizarea parcului si a zonei verzi si de relaxare.

Acest amplasament ar avea mai multe avantaje:

- str. Nelu Aristide Dragomir ar ramane o zona mai aerisita, care si in prezent este foarte aglomerata;
- prin construirea unor imobile inalte de cca 30 de metri la o distanta mica de imobilele de peste drum, strada fiind aglomerata, va creste poluarea, zgomotul, praful in zona, fiind afectati negativ atat proprietarii imobilelor existente dar si proprietarii imobilelor noi;
- de zona verde si de relaxare se vor putea bucura mai usor si actualii locatari ai imobilelor colective din zona;
- noile imobile vor fi amplasate intre doua parcuri care va creste in mod cert confortul viitorilor locatari ai imobilelor noi si nici nu va afecta locatarii imobilelor existente situate pe str. Nelu Aristide Dragomir;
- nu va avea loc o umbrire a imobilelor deja existente pe str. Nelu Aristide Dragomir si o afectare a intimitatii acestora.

R: Solicitarea d-voastra de amplasare a proiectului in oglinda intra in contradictie cu prevederile Protocolului aprobat prin HCL 575 din 30.10.2021 si cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 01 din 09.01.2024 prin care atat membri Consiliului Local cat si membri CTATU impreuna cu Arhitectul Sef al Mun.Arad si-au exprimat punctul de vedere si implicit

acordul in ceea ce priveste oportunitatea amplasarii viitoarelor constructii pe latura de Nord-Est a parcelei studiate, la strada. N.A. Dragomir. In opinia acestora, primeaza ideea extinderii Parcului Padurice spre Nord, iar solutia propusa si avizata deja conform actelor amintite respecta aceasta solicitare de extindere a Parcului Padurice cu o suprafata de peste 13.000mp de spatii verzi cu caracter public, deschise circulatiei publice.

Fata de varianta supusa initiala spre consultarea populatiei, solutia finala vine cu o modificare substantiala prin deplasarea spre sud a corpurilor de cladiri paralele cu str. N.A. Dragomir, departandu-se astfel de cladirile existente.

De notat de asemenea este faptul ca in noul aliniament de pe frontul de S-V al str. N.A. Dragomir sunt amplasate 4 corpuri de cladire perpendiculare pe strada care ocupa doar 72 de metri din lungimea totala a frontului de 183 de metri, iar partea din ansamblu paralela cu str. N.A. Dragomir este amplasata la o retragere de 29.00m din noul aliniament, adica la o distanta de peste 53.00m de cladirile existente de pe frontul opus.

Sesizare 2:

Apreciem faptul că nu este oportună realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte-locuințe colective la o distanță de doar 3,40 metri față de domeniul public reprezentând str. Nelu Aristide Dragomir, așa cum se propune prin proiect.

R: Afirmatia nu este corecta, amplasarea cladirilor este propusa la o distanta de 5.20m de limita existenta a domeniului public; 3.40m este latimea circulatiei pietonale propuse, la care se adauga 1.80m latimea pistei de biciclete, ambele urmand a fi amenajate pe terenul aflat in prezent in proprietatea beneficiarului.

Sesizare 3:

Ca și obiecțiuni la proiectul propus, arătăm faptul că nu sunt reale distanțele menționate în schița intitulată REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE dintre imobilul aflat în proprietatea noastră și imobilul situat pe str. N.A. Dragomir nr. 7 înscris în CF 300626, 300697 Arad.

Astfel între imobilul nostru și partea carosabilă a străzii Nelu Aristide Dragomir sunt 1,80 metri și nu 5,60 metri așa cum eronat se menționează în această schiță.

Aceeași distanță este și față de blocul 4 aflat pe str. Nelu Aristide Dragomir

R: Pe str. Nelu Aristide Dragomir, vis-a-vis de amplasamentul studiat exista 6 imobile, amplasate la urmatoarele distante fata de carosabilul strazii:

- Bl. 14- 5.60m (distanta care apare in sectiunea de pe plansa mentionata)
- Bl. 6 si Bl. 8- 3.95m
- Sediul BCR- 7.75m la fatada, 1.80m copertina si treptele ce invadeaza trotuarul si obtureaza circulatia pietonala.
- Bl. 2 si Bl. 4- 5.30m la nivelul parterului, respectiv 3.40m la nivelul proiectiei in plan orizontal a consolelor etajelor superioare

De aici tragem urmatoarele concluzii:

- Pe plansa REGLEMENTARI URBANISTICE- MOBILARE, cladirile existente nu sunt reprezentate eronat, ele sunt pozitionate conform masuratorilor topografice si a realitatii din teren.

- Distanta de 5.60m care apare pe „Profil stradal A”- profilul de restructurare a str. N.A. Dragomir in cel mai rau caz incompleta, nu este nicidecum eronata intrucat reflecta realitatea de pe strada unde regasim cladiri a caror fatada este pozitionata la o retragere de cel putin 5.60m de la limita carosabilului.

- Dintre toate cele 6 cladiri existente pe latura Nordica a str. N.A. Dragomir, gasim putine situatii de aliniere a imobilelor existente, insa se poate usor concluziona ca fatadele cladirilor sunt amplasate la distante cuprinse intre 3.95-5.60m in cazul cladirilor rezidentiale, respectiv 7.75m in cazul cladirii cu functiunea de sediu unitate comerciala.

- Situatiia la care faceti referire, respectiv retragerea de 1.80m a treptelor si a copertinei cladirii de pe N.A. Dragomir. Nr. 7, reprezinta o exceptie si nicidecum o regula urbanistica a retragerilor cladirilor existente, o anomalie care sechestreaza spatiul public prin sufocarea circulatiei pietonale asa cum se observa si din fotografiile anexate sesizarii.

Fata de documentatia supusa initial spre consultarea populatiei, solutiia finala are in completare sectiuni prin toate corpurile de cladiri existente pe str. N.A Dragomir, pe care sunt evidentiata distantele reale intre carosabil si fatadele cladirilor.

Sesizare 4:

În aceste condiții în mod evident nu sunt respectate prevederile art. 23 din Regulamentul general de urbanism care prevede:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Ori, vis-a-vis de imobilul proprietatea noastră se dorește edificarea unei construcții cu înălțimea de 27,50 metri, iar vis-a-vis de blocul nr. 4 se dorește edificarea unei construcții cu o înălțime de 29,50 metri, în condițiile în care distanța de la acestea până la imobilele deja edificate este de doar 22,40 metri.

R: Articolul 23 din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 din 27.06.1996 are in continuarea alineatului (2) si un alineat (3):

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Ceea ce inseamna ca atata timp cat exista un plan urbanistic zonal aprobat conform legii prevederile alin. (2) nu sunt obligatorii.

Cu toate acestea, prevederile referitoare la distantele dintre fatadele cladirilor existente si a celor propuse, raportate la inaltime sunt respectate deoarece:

- Distanța reală măsurată între fațadele clădirilor propuse și a celor existente variază între 24.60m și 26.50m în cazul clădirilor rezidențiale, respectiv 28.70m în cazul clădirii de la Nr. 7. Distanța de 22.40m la care se face referire în sesizare este calculată de la treptele clădirii de la Nr. 7.

Fata de documentația supusă inițial spre consultarea populației, soluția finală are în completare secțiuni prin toate corpurile de clădiri existente pe str. N.A. Dragomir, pe care sunt evidențiate distanțele reale între carosabil și fațadele clădirilor în corelare cu înălțimile la cornișă, după cum urmează:

- Fata de imobilul de pe str. N.A. Dragomir Nr. 2- distanța între fațade 24.60m, înălțimea la cornișă 23.50m. Înălțimea totală a aceluși corp de clădire este 29.50m, măsurată la nivelul etajului retras.

- Fata de imobilul de pe str. N.A. Dragomir Nr. 7- distanța între fațade 28.70m, înălțimea la cornișă 20.50m.

- Fata de imobilul de pe str. N.A. Dragomir Bl 8-6- distanța între fațade 25.07m, înălțimea la cornișă 20.50m.

- Fata de imobilul de pe str. N.A. Dragomir Bl.14 - distanța între fațade 26.50, înălțimea la cornișă 26.50m. Înălțimea totală a aceluși corp de clădire este 32.30m, măsurată la nivelul etajului retras, nu la cornișă.

Sesizare 5:

De asemenea, având în vedere numărul extrem de mare de locuințe și zona de servicii care se doresc a se edifica, se impune reanalizarea numărului de locuri de parcare pe care proprietarul se obligă să le realizeze, având în vedere noul regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad adoptat recent de Consiliul local al Municipiului Arad.

Zona și în prezent este total deficitară la numărul de locuri de parcare existente față de necesar.

Construirea a peste 550 de apartamente plus spații comerciale va crea un aflus foarte mare de autovehicule, care la ieșirea și intrarea în perimetrul construit va bloca str. N. A. Dragomir, ceea ce va impune desființarea locurilor de parcare existente pe această stradă și transformarea lui într-un drum cu două benzi de circulație pe sens.

În această situație se impune să țineți cont și de desființarea mai mult decât previzibilă a acestor locuri de parcare și asigurarea unui număr echivalent de parcuri de către noul proprietar.

R: Prin documentația depusă se propune un număr de locuri de parcare stabilit în conformitate cu prevederile legale, inclusiv noul regulament aprobat de către Consiliul local al Mun. Arad care prevede 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

Suplimentar acestui minim necesar, pentru a răspunde deficitului din zona, documentația propune un număr de 70 de parcuri într-un parcaj acoperit public și încă 15 parcuri cu acces public pentru zona de joacă și de sport, întreaga investiție urmand a fi suportată de către Beneficiar pe cheltuielă proprie.

Accesul la parcajul de pe str. N.A. Dragomir va fi unul secundar, accesele principale atât în parcajul privat cât și în cel public urmand a fi amenajate din str. Miron Costin.

Totodată documentația ia în calcul nu desființarea ci relocarea parcarilor existente pe str. N.A. Dragomir astfel încât să se genereze o bandă suplimentară de viraj la dreapta la ieșire din N.A. Dragomir în str. Miron Costin. Este indeplinită astfel solicitarea d-voastră de asigurare a unui număr echivalent de locuri de parcare de către Beneficiar și îmbunătățirea condițiilor de pe

str. N.A. Dragomir prin largirea acesteia, crearea unui trotuar si a unei benzi de biciclete, aceste masuri fiind posibile prin cedarea de catre Beneficiar a unei suprafete de teren de 1.000mp.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 30.04.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.33767/11.04.2024 reprezentantul Asociatiei de proprietari din str. Nelu Aristide Dragomir bl.4, ne transmite următoarele:

” 1. La raspunsul d-voastră la sesizarea inregistrata cu Nr. Reg. 19697/07.03.2024 solicităm clarificări legate de parcare de 772 locuri din subteran.

La o asemenea constructie pentru un asa număr mare de autoturisme considerăm că au fost întocmite planuri privind pozitionarea locatiei in raport cu terenul de la fosta fabrică "Tricoul Rosu" pentru a vedea locul unde sa face conexiunea cu strada M. Costin respectiv cu N.A Dragomir.

De precizat dacă intrarea si iesirea din subteran se face pe plan inclinat (pantă) sau sunt prevazute lifturi de urcare si coborâre fiindcă într-un anumit răspuns din partea d-voastră se precizeaza ca sunt necesari cca. 23.000 m² realizati pe două nivele. Solicităm să precizati ce suprafată din total este necesara pentru acces la parcare care ar trebui scazută din spatiul verde a acestei zone.

2. Nu vrem să tragem o concluzie pripită dar analizând plansa A.04-plansa 3 care a fost afisată pe strada N.A. Dragomir considerăm că un plan pentru parcare subterană nu există de aceea vă solicităm să afisati planul pe str. N.A. Dragomir lângă panourile cu plansa A.04-plansa 3

3.Referitor la fluenta circulatiei pe str. N.A. Dragomir. In momentul de față lățimea partii carosabile pe strada este de cca. 12 m. Pe ambele parti laterale ale soselei sunt parcate in lung masini. Deci din lățimea se mai scade 3 m, iar pentru circulatie mai rămân 9 m unde se pot face si depasiri fara să fie vreo problemă. Dar după reamenajare partea carosabila este propus cca. 6,5 m care sigur va crea probleme la depășire sau la iesirea din parcare si intrarea pe seosea.

Solicităm să ne precizati nr. de înregistrare de la Serviciul Circulatie privind circulatia pe strada N.A. Dragomir in urma modernizarii, act pe care d-voastră il invocati că l-ați solicitat Serviciului Circulatiei.

4. "Pe partea de N a str. N.A. Dragomir sunt un număr de 4 imobile cu un total de 78 de apartamente la care se mai adaugă cladirea bănci BCR. Număr total de prestare din aceste imobile este de 196. Făcând comparatie intre partea de N si ceea de S avem raport de 1 la 8 la persoane si de 1 la 7 pentru apartamente".

Informatia este exacta cum am precizat noi si eronata cum precizati d-voastră.

Cele patru blocuri au un nr.de apartamente după cum urmează:

- BI. 2 - 12 apartamente
- BI. 4 - 16 apartamente
- BI. 6 - 20 apartamente
- BI. 8 - 20 apartamente
- BI. 14 - 10 apartamente

Total = 78 apartamente

La parterul blocurilor 2 si 4 sunt magazine si nu sunt apartamente de locuit.

Dacă d-voastra ați luat in considerare apartament de pe strazile din vecinătate pentru comparatie nu este corect, pentru că se discuta de amenajare pe strada N.A. Dragomir la Nr. 7 si nu despre altceva.

5. "Stabilirea numarului de parcare s-a facut conform HCL Municipiul Arad Nr.575/30.10.2023 si in conformitate cu prevederile PUG Mucipiului Arad si RLU aferent."

Afirmatia este inexactă intrucât HCL 575/30.10.2023 privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potentialului urbanistic al imobilelor inscrise in CF Nr. 300697 Arad si CF Nr. 300626 str. N.A. Dragomir.

HCL Nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de constructii si amenajri autorizate pe raza Municipiului Arad reglementeaza această problemă Art. 17 din HCL Nr. 187 precizeaza.

"Pentru constructiile de locuinte colective se vor respecta urmatoarele cerinte minime:

1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartamente cu suprafata utilăsub 100 m²."

Pe cale de consecință proiectul trebuie refăcut ca să respecte HCL 187/28.03.2024, pentru că planul nu contine in momentul de față si parcare subterană.

6. HCL 575/30.10.2023 a aprobat măsurile pentru valorificarea potentialului urbanistic din str. N.A. Dragomir nr. 7.

Proiectul propus "Fata de masterplanul prezentat anterior, noua propunere consolidează angajamentele prin clauze, cifre si obligatii cuantificabile.

Sunt clarificate aspecte la care au facut referire consilierii locali din cadrul sedinței din 26.07.2023, s-au preluat amendamentele consilierilor, astfel cum au fost exprimate in cazul dezbaterii noului proiect din data de 11.10.2023 după cum urmează:

1. Reducerea regimului de înăltime.

2. Reducerea numărului de apartamente.

3. Cresterea suprafetelor de spatii verzi, inclusiv a celei corespunzătoare terenului care ramâne in proprietate privată.

4. Regularizarea/reconversia profilului str. N.A. Dragomir in vederea circulatiei auto/velo si pietonale.

5. Asigurarea a cel puțin unei statii de incarcare masini electrice.

6. Crearea pistei de alergat.....

7.....

8.....

9.....

10. Plantarea de arbori cu inaltime de minim 2 m...."

Analizând planul A.03-Plansa 3 propus avem două nelămuriri:

1. S-au introdus partial in plan cerintele consilierilor locali.

2. Nu s-a făcut nimic din ceea ce au cerut consilierii locali.

Daca s-au introdus partial propunerile putem trage concluzia că initial s-au propus blocuri cu 15-20 de etaje si 1000 de apartamente, iar in planul inaintat se aproba blocuri cu 8-9 etaje este rezonabila.

Iar in varianta a doua nu s-a făcut nici o modificare considerându-se că este OK.

Fată de planul de plansa nr. 3 A-04 solicităm refacerea si respectarea conditiilor puse de consilierii locali prin HCL 575/30.10.2023.

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației la data de 12.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr.38101/24.04.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

"Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 33767 din 11.04.2024.

Sesizare 1:

1. *La raspunsul d-voastra la sesizarea inregistrata cu Nr. Reg. 19697/07.03.2024 solicitam clarificari legate de parcare de 772 locuri din subteran.*

La o asemenea constructie pentru un asa numar mare de autoturisme consideram ca au fost intocmite planuri privind pozitionarea locatiei in raport cu terenul de la fosta fabrica "Tricoul Rosu" pentru a vedea locul unde sa face conexiunea cu strada M. Costin respectiv cu N.A Dragomir.

De precizat daca intrarea si iesirea din subteran se face pe plan inclinat (panta) sau sunt prevazute lifturi de urcare si coborare fiindca intr-un anumit raspuns din partea d-voastra se precizeaza ca sunt necesari cca. 23.000 m² realizati pe doua nivele. Solicitam sa precizati ce suprafata din total este necesara pentru acces la parcare care ar trebui scazuta din spatiul verde a acestei zone.

R: Accesul la parcajul subteran a fost prevazut prin doua rampe cu dublu sens, nu au fost prevazute lifturi auto. Rampa de acces din str. Miron Costin va fi pozitionata sub amprenta cladirii – la nivelul parterului, iar accesul din str. N. A. Dragomir este prevazut de pe alea auto interioara amplasata pe latura de Est a parcelei.

Suprafata rampelor de acces in parcajul subteran nu a fost inclusa in spatiile verzi ci a fost inclusa in suprafetele construite si cele amenajate pentru acces auto.

Sesizare 2:

2. *Nu vrem sa tragem o concluzie pripita dar analizand planşa A.04-planşa 3 care a fost afisata pe strada N.A. Dragomir consideram ca un plan pentru parcare subterana nu exista de aceea va solicitam sa afisati planul pe str. N.A. Dragomir langa panourile cu planşa A.04-planşa 3.*

R: Planul cu parcajul subteran nu face parte din continutul cadru a documentatiei PUZ, conform GM-010-2000- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal. Planurile de nivel (inclusiv cele subterane) se vor prezenta la faza DTAC.

Sesizare 3:

3. Referitor la fluenta circulatiei pe str. N.A. Dragomir. In momentul de fata latimea partii carosabile pe strada este de cca. 12 m. Pe ambele parti laterale ale soselei sunt parcate in lung masini. Deci din latimea se mai scade 3 m, iar pentru circulatie mai ramân 9m unde se pot face si depasiri fara sa fie vreo problema. Dar dupa reamenajare parte carosabila este propus cca. 6,5 m care sigur va crea probleme la depasire sau la iesirea din parcare si intrarea pe sosea.

Solicitam sa ne precizati nr. De inregistrare de la Serviciul Circulatie privind circulatia pe strada N.A. Dragomir in urma modernizarii, act pe care d-voastra il invocati ca l-ati licitat Serviciului Circulatiei.

R: Avizul Nr. 2016/Z1/23.01.2024 al Comisiei de sistematizare a Circulatiei a fost anexat documentatiei."

Sesizare 4:

4. "Pe partea de N a str. N.A. Dragomir sunt un număr de 4 imobile cu un total de 78 de apartamente la care se mai adaugă clădirea băncii BCR. Număr total de prestare din aceste imobile este de 196. Făcând comparație între partea de N și cea de S avem un raport de 1 la 8 la persoane și de 1 la 7 pentru apartamente".

Informația este exactă cum am precizat noi și eronată cum precizați d-voastră.

Cele patru blocuri au un nr. de apartamente după cum urmează:

- Bl. 2 – 12 apartamente
- Bl. 4 – 16 apartamente
- Bl. 6 – 20 apartamente
- Bl. 8 – 20 apartamente
- Bl. 14 – 10 apartamente

Total = 78 apartamente

La parterul blocurilor 2 și 4 sunt magazine și nu sunt apartamente de locuit.

Dacă d-voastră ați luat în considerare apartament de pe străzile din vecinătate pentru comparație nu este corect, pentru că se discută de amenajare pe strada N.A. Dragomir la Nr. 7 și nu despre altceva.

R: Comparatia este corecta din punct de vedere urbanistic. Nu este in discutie DOAR amenajarea frontului sudic a strazii N.A.Dragomir, ci este in discutie amenajarea unei suprafete de teren de peste 25.000mp, suprafata comparabila cu zona delimitata in schita de mai jos.



Sesizare 5:

5. "Stabilirea numărului de parcări s-a făcut conform HCL Municipiul Arad Nr. 575/30.10.2023 și în conformitate cu prevederile PUG Mucipiului Arad și RLU aferent."
Afirmația este inexactă întrucât HCL 575/30.10.2023 privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF Nr. 300697 Arad și CF Nr. 300626 str. N.A. Dragomir.
HCL Nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad reglementează această problemă. Art. 17 din HCL Nr. 187 precizează:
"Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime: 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 m²."
Pe cale de consecință proiectul trebuie refăcut ca să respecte HCL 187/28.03.2024 pentru că planul nu conține în momentul de față și parcare subterană.

R: Stabilirea necesarului de parcare respecta prevederile HCL 575/30.10.2023 si HCL 187/23.03.2024, asa cum este evidentiat in documentatia de depusa:

Necesar parcare	buc	buc
Comert/ servicii Sutila = 5.500mp (80%din Sdesfasurata) -> conform P118-99 suprafata de vanzare(suprafata utila comerciala) este 2/3 din total, adică 3.600mp	0	38
Parcari cu acces public- functiuni complementare locuirii	0	15
Rezidential 550 apartamente x 1.5 locuri de parcare	0	825
TOTAL	0	878

Planul cu parcajul subteran nu face parte din continutul cadru a documentatiei PUZ, conform GM-010-2000- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal. Planurile de nivel (inclusiv cele subterane) se vor prezenta la faza DTAC.

Sesizare 6:

6. HCL 575/30.10.2023 a aprobat măsurile pentru valorificarea potențialului urbanistic din str. N.A. Dragomir nr. 7.

Proiectul propus "Față de masterplanul prezentat anterior, noua propunere consolidează angajamentele prin clauze, cifre și obligații cuantificabile.

Sunt clarificate aspecte la care au făcut referire consilierii locali din cadrul ședinței din 26.07.2023, s-au preluat amendamentele consilierilor, astfel cum au fost exprimate în cazul dezbaterii noului proiect din data de 11.10.2023 după cum urmează.

1. Reducerea regimului de înălțime.
2. Reducerea numărului de apartamente.
3. Creșterea suprafețelor de spațiu verzi, inclusiv a celei corespunzătoare terenului care rămâne în proprietate privată.
4. Regularizarea/reconversia profilului str. N.A. Dragomir în vederea circulației auto/velo și pietonale.
5. Asigurarea a cel puțin unei stații de încărcare mașini electrice.
6. Crearea pistei de alergat.....
7.
8.
9.
10. Plantarea de arbori cu înălțime de minim 2 m....."

Analizând planul A.03-Planșa 3 propus avem două nelămuriri:

1. S-au introdus parțial în plan cerințele consilierilor locali.
2. Nu s-a făcut nimic din ceea ce au cerut consilierii locali.

Dacă s-au introdus parțial propunerile putem trage concluzia că inițial s-au propus blocuri cu 15-20 de etaje și 1000 de apartamente, iar în planul înaintat se aproba blocuri cu 8-9 etaje este rezonabilă.

Iar în varianta a doua nu s-a făcut nici o modificare considerându-se că este OK.

Față de planul de planșa nr. 3 A-04 solicităm refacearea și respectarea condițiilor puse de consilierii locali prin HCL 575/30.10.2023.

R: Solutia depusa respecta prevederile HCL 575/30.10.2023. Mai jos puteti regasi extrase din Anexa la HCL 575/30.10.2023 cu privire la aspectele semnalate de d-voastra.

2. Parametri de construibilitate:

Suprafata parter: maxim 6.900 mp, care va include obligatoriu și funcțiunea de creșă.

Regim maxim de inaltime: P+7E+Er, conform ilustratiei de principiu cu elemente intermediare de P+5E+Er

5. Funcțiunile admise:

- Comerț
- Servicii
- Locuire pe etajele superioare (numar maxim de apartamente: 550 apartamente, in functie de asigurarea locurilor de parcare aferente)

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 30.04.2024.

Având în vedere că până la data de 13.05.2024 nu au mai fost înregistrate alte sesizări, a fost încheiat raportul informării aferent acestei etape în vederea începerii circuitului legal de avizare.

Prin adresa înregistrată cu nr.46130/22.05.2024 un număr de 10 proprietari ai imobilelor din str.Nelu Aristide Dragomir ne transmit următoarele:

” Vă propunem reducerea nivelului de construcție a imobilului propus deoarece:

- Acesta prin amplasarea construcției propuse NU asigură însorirea pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate de e str.N.A.Dragomir într-o zi de referință la data solstițiului de iarnă (21 decembrie)

- Numărul mare de apartamente implică și un număr mare de autovehicule care sufocă deja str.Nelu Aristide Dragomir cât și lipsa locurilor de parcare deja insuficiente ale rezidenților din zonă.

- Solicităm mărirea spațiului verde în detrimentul construcțiilor și parcărilor, cu consecință directă asupra creșterii calității aerului

- Vă rugăm să țineți cont și de traficul intens de pe strada N.A.Dragomir și de aglomerația din sensul giratoriu de la Podgoria (catedrala nouă).”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.05.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.47814/28.05.2024, proprietarii imobilului din str. N. A. Dagomir nr.14-16, prin Cabinet de avocat Dr.Bornea Florin Alexandru, ne transmit următorul:

” r ă s p u n s la adresa nr. 38096/29.04.2024, prin care s-a răspuns la obiecțiunile și recomandările noastre formulate la studiul de oportunitate PUZ și RLU – Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă - locuințe colective, servicii comerț și amenajări publice-parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc care se dorește a se realiza pe str. N.A. Dragomir nr. 7 înscris în CF 300626, 300697 Arad.

I. Cu privire la punctul 1, prin care se arată faptul că atât membri consiliului local cât și membri CTATU împreună cu Arh. sef al mun. Arad au fost cei care au opinat în privința oportunității amplasării viitoarelor construcții pe latura de Nord-Est a parcelei studiate, la strada N.A. Dragomir, această susținere este greu de crezut, atâta timp cât la parterul acestor viitoare blocuri s-au proiectat spații comerciale.

Ori este evident că, dacă viitoarele blocuri s-au fi amplasat pe latura dinspre Sala Sindicatelor, aceste spații comerciale nu ar mai avea același vad comercial, deci aceeași valoare de circulație.

De asemenea, dacă UAT mun. Arad dorea ca zona să fie parc, nu se transmiteau de către aceasta suprafețele de teren din parcul Sălii Sindicatelor, în vederea edificării clădirii de birouri unde se află sediul societății Joyson Safety Systems Engineering Center și a Cultului Penticostal - Comunitatea Regională Arad.

Așadar, este mai mult decât evident că solicitarea de a se amplasa imobilele pe str. N.A. Dragomir a venit din partea beneficiarului și nu a consiliului local.

II. Se susține că scările clădirii aflate în proprietatea noastră ar obstrucționa circulația pietonilor pe trotuarul străzii N.A. Dragomir.

În primul rând, dorim să reamintim că nu clădirea aflată actual în proprietatea noastră se află în dezbatere publică.

În al doilea rând, această clădire a fost edificată de banca BCR SA, care era o bancă de stat la momentul edificării clădirii.

În aceste condiții, sub nicio formă nu ne poate fi imputat nouă modul în care Statul Român a înțeles, acum peste 30 de ani, să edifice clădirea uneia dintre instituțiile sale.

III. La punctul 3 al răspunsului, se arată că documentația din care reiese faptul că distanța menționată în schița intitulată REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE dintre viitoarele blocuri de pe str. N.A. Dragomir față de imobilele învecinate, nu este eronată, ci poate incompletă.

Această susținere nu poate fi acceptată, atâta timp cât în schiță este menționată distanța cea mai mare față de imobilele cu funcțiuni de locuință învecinate.

Ori distanța de la balcoanele blocului 2 și 4 și carosabilul străzii N.A. Dragomir sunt doar 3,40 m, și nu 5.60 m cât se menționează în schiță.

Așadar, apreciem că cu vădită intenție s-a menționat în schiță distanța cea mai mare dintre imobilele învecinate și carosabilul străzii N.A. Dragomir, probabil în speranța că nimeni nu le va verifica.

Nu poate nimeni crede că din pură întâmplare s-a înscris în schiță distanța cea mai mare. IV. Alin. 2 al art. 23 din Regulamentul general de urbanism care prevede faptul că, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Așadar, înălțimea clădirii la cornișă nu are niciun fel de relevanță juridică, atâta timp cât legea nu face distincție. (ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus).

La fel, textul legal impune respectarea distanței față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Așadar, susținerea că distanța trebuie măsurată față de fațada clădirilor, și nu față de balcoane sau scările imobilului nostru, nu are acoperire legală, fiind o adăugare grosolană la lege.

Ori, astfel cum se arată prin acest răspuns, înălțimea totală a clădirilor propuse este cu cca. 10m mai mare decât distanța față de imobilele de pe aliniamentul opus, ceea ce este nelegal și neoportun. Ni se răspunde că, alin. 3 al art. 23 arată faptul că, fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii. Așa este, dar vă rugăm să constatați că nu este oportun din niciun punct de vedere ca înălțimea clădirilor ce se dorește a se construi să fie atât de mare, să fie construite atât de multe etaje/apartamente, întrucât:

- str. Nelu Aristide Dragomir va deveni una foarte aglomerată;

- prin construirea unor imobile înalte de cca 30 de metri la o distanță mică de imobilele de peste drum, strada fiind aglomerată, va crește poluarea, zgomotul, praful în zonă, fiind afectați negativ atât proprietarii imobilelor existente dar și proprietarii imobilelor noi;

- va avea loc o umbrire a imobilelor deja existente pe str. Nelu Aristide Dragomir și o afectare a intimității acestora;

- un număr atât de mare de apartamente vor găzdui în viitor cel puțin 200 de copii, iar la orele de vârf, vor face ca toate intersecțiile învecinate, inclusiv Piața Drapelului, să fie și mai aglomerată decât este în prezent;

- apreciem că străzile colectoare învecinate și intersecțiile dintre acestea nu mai pot prelua încă un aflax atât de mare de autovehicule ale persoanelor care vor locui în cele peste 500 de apartamente care sunt propuse a se edifica.

Așadar, nu există niciun motiv pentru care s-ar aproba construirea unor imobile atât de înalte, cu atât de multe apartamente, altul decât maximizarea profitului beneficiarului prin scăderea costurilor fixe/mp construit.

V. Desființarea parcărilor de pe str. N.A. Dragomir și construirea altora, în spatele blocurilor noi ce se vor construi, deci la o distanță considerabilă de clădirile existente, nu este o soluție corectă și oportună pentru locuitorii actuali ai clădirilor de pe această stradă.

Așa cum am arătat, în zonă funcționează mai multe sedii de unități bancare, asigurări, clădiri de locuit, iar parcurile amenajate pe str. N.A. Dragomir sunt și așa insuficiente.

În urma edificării celor peste 550 de apartamente și spații comerciale pe str. N. A. Dragomir, va face necesar ca toate aceste parcuri să fie desființate, iar strada transformată într-una cu 2 benzi de circulație pe sens.

Chiar dacă se vor edifica, așa cum se susține, 70 de locuri de parcare într-o parcare acoperită și 15 locuri de parcare în zona locurilor de joacă și sport, este evident că vor fi insuficiente, dacă vom calcula faptul că se vor desființa peste 50 de locuri de parcare pe str. N.A. Dragomir, și se va crea un aflax de peste 2.000 de persoane în noile apartamente, spații comerciale, zona de sport și divertisment.

Așadar, se creează în realitate 35 de locuri noi de parcare și se creează un aflax f. mare de persoane la noile spații comerciale, locuri de joacă, sport, musafiri la apartamentele nou construite, etc.

Așadar, în realitate, în mod evident deficitul de locuri de parcare se va adânci. Iar crearea unor locuri de parcare la 500 – 1000m de imobilele actuale nu sunt în realitate viabile pentru acestea.

Vor fi afectate în principal spațiile comerciale, inclusiv al nostru, care vor rămâne fără parcuri în zona actuală, nici măcar pentru vizitatori, ceea va scădea atractivitatea comercială a acestora și implicit valoarea lor de piață, aspect cu care nu suntem de acord.

Solicităm așadar, ca amplasamentul noilor clădiri să fie reanalizat, iar proiectul să fie realizat în oglindă, adică realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte – locuinte colective pe latura dinspre Sala Sindicatelor iar înspre str. Nelu Aristide Dragomir realizarea parcului și a zonei verzi și de relaxare.

În cazul în care se dorește menținerea amplasamentului actual al noilor clădiri, solicităm ca înălțimea totală a acestora să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Nu există niciun argument pentru care prin PUZ s-ar putea aprecia ca fiind oportun edificarea unor imobile mai înalte decât distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.05.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.58663/04.07.2024, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

"Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 46130 din 22.05.2024.

Sesizare 1:

- acesta prin amplasarea construcției propuse NU asigură însorirea pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate de pe str. N.A.Dragomir într-o zi de referință la data solstițiului de iarnă (21 decembrie).

R: Documentatia contine Studiul de insorire care confirma faptul ca toate incaperile de locuit ale cladirilor invecinate beneficiaza de insorirea minima conform cerintelor legale.

Studiul de insorire a fost intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin Ordinul 994/2018, Art. 3.

Studiul a fost intocmit pentru coorodatele geografice N: 46.185828, E: 21.323469, la o elevatie de 110m fata de nivelul de referinta a Marii Negre, pentru data de 21.12.2023. In aceasta zi, soarele a rasarit la ora 8:14 si a apus la 16:45.

Sesizare 2:

- numărul mare de apartamente implică și un număr mare de autovehicule care sufocă deja str.Nelu Aristide Dragomir cât și lipsa locurilor de parcare deja insuficiente ale rezidenților din zonă.

- vă rugăm să țineți cont și de traficul intens de pe str. N.A.Dragomir și de aglomerația din sens giratoriul de la Podgoria (catedrala noastră).

R: Propunerea adreseaza in mod direct si rezolva favorabil deficitul de parcare din zona, prin investitia propusa fiind prevazute urmatoarele categorii de parcare:

- Parcare publice sub forma unui parcaj suprateran de 70 de locuri ce urmeaza a fi construit de catre investitor si cedat administratiei publice.
- Parcare supraterane atat pe strada Nelu Aristide Dragomir (suplimentar fata de cele existente) dar si in interiorul parcelei, destinate publicului ce va folosi spatiile comerciale si se servicii ce urmeaza a fi realizate la parterul ansamblului propus
- Parcare dedicate locuintelor propuse, fiind prevazut un numar de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament

Totodata propunerea privita in ansamblul ei contine si masuri de imbunatatire substantiala a conditiilor de trafic pe strada Nelu Aristide Dragomir. Se propune cedarea unei suprafete de teren aflata in proprietate privata in vederea reconversiei profilului strazii Nelu Aristide Dragomir, si astfel se vor realiza la ambele capete ale strazii benzi dedicate pentru viraj

de dreapta, astfel incat sa fie degrevate benzile de circulatie de mers inainte sau viraj de stanga. Se va imbunatati substantial si circulatia pietonala si circulatia velo, prin realizarea unui trotuar cu latime de 3.50m si a unei piste de biciclete dedicate.

De asemenea se propun imbunatatiri similare si pe str. Miron Costin, de reconfigurare a circulatiei pietonale si velo dar si de realizare a unei benzi dedicate de viraj la dreapta.

Sesizare 3:

- solicităm mărirea spațiului verde în detrimentul construcțiilor și parcărilor, cu consecință directă asupra creșterii calității aerului,

R: Din suprafata reglementata aflata in proprietatea Beneficiarului, doar 35% din suprafata este ocupata de constructii, restul de 65% fiind destinata amenajarilor exterioare si spatiilor verzi. La aceasta suprafata se adauga terenul aflat in domeniul public, preluat in amenajarea propusa. Apreciem ca raportul dintre suprafata construita si cea destinata amenajarilor exterioare este unul corect. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.07.2024 cu menținea că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Prin adresa înregistrată cu nr.58665/04.07.2024, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Va transmitem mai jos raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 47814 din 28.05.2024.

Sesizare 1:

I. Cu privire la punctul 1, prin care se arată faptul că atât membri consiliului local cât și membri CTATU împreună cu Arh. sef al mun. Arad au fost cei care au opinat în privința oportunității amplasării viitoarelor construcții pe latura de Nord-Est a parcelei studiate, la strada N.A. Dragomir, această susținere este greu de crezut, atâta timp cât la parterul acestor viitoare blocuri s-au proiectat spații comerciale.

Ori este evident că, dacă viitoarele blocuri s-au fi amplasat pe latura dinspre Sala Sindicatelor, aceste spații comerciale nu ar mai avea același vad comercial, deci aceeași valoare de circulație.

De asemenea, dacă UAT mun. Arad dorea ca zona să fie parc, nu se transmiteau de către aceasta suprafețele de teren din parcul Sălii Sindicatelor, în vederea edificării clădirii de birouri unde se află sediul societății Joyson Safety Systems Engineering Center și a Cultului Penticostal - Comunitatea Regională Arad.

Așadar, este mai mult decât evident că solicitarea de a se amplasa imobilele pe str. N.A. Dragomir a venit din partea beneficiarului și nu a consiliului local.

R: Informatiile transmise sunt cuprinse in Protocolul aprobat cu HCL 575 din 30.10.2023, cu anexele aferente.

Sesizare 2:

II. Se susține că scările clădirii aflate în proprietatea noastră ar obstrucționa circulația pietonilor pe trotuarul străzii N.A. Dragomir.

În primul rând, dorim să reamintim că nu clădirea aflată actual în proprietatea noastră se află în dezbateri publice.

În al doilea rând, această clădire a fost edificată de banca BCR SA, care era o bancă de stat la momentul edificării clădirii.

În aceste condiții, sub nicio formă nu ne poate fi imputat nouă modul în care Statul Român a înțeles, acum peste 30 de ani, să edifice clădirea uneia dintre instituțiile sale.

R: Acest punct nu face niciun fel de referire la obiectivul propus, motiv pentru care nu avem ce să răspundem.

Sesizare 3:

III. La punctul 3 al răspunsului, se arată că documentația din care reiese faptul că distanța menționată în schița intitulată REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE dintre viitoarele blocuri de pe str. N.A. Dragomir față de imobilele învecinate, nu este eronată, ci poate incompletă.

Această susținere nu poate fi acceptată, atâta timp cât în schiță este menționată distanța cea mai mare față de imobilele cu funcțiuni de locuință învecinate.

Ori distanța de la balcoanele blocului 2 și 4 și carosabilul străzii N.A. Dragomir sunt doar 3,40 m, și nu 5.60 m cât se menționează în schiță.

Așadar, apreciem că cu vădită intenție s-a menționat în schiță distanța cea mai mare dintre imobilele învecinate și carosabilul străzii N.A. Dragomir, probabil în speranța că nimeni nu le va verifica.

Nu poate nimeni crede că din pură întâmplare s-a înscris în schiță distanța cea mai mare.

R: Toate informațiile privind distanțele dintre clădiri și înălțimile acestora sunt prevăzute în documentația finală cu toate modificările și completările făcute în perioada de aprobare.

Sesizare 4:

IV. Alin. 2 al art. 23 din Regulamentul general de urbanism care prevede faptul că, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Așadar, înălțimea clădirii la cornișă nu are niciun fel de relevanță juridică, atâta timp cât legea nu face distincție. (*ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*).

La fel, textul legal impune respectarea distanței față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Așadar, susținerea că distanța trebuie măsurată față de fațada clădirilor, și nu față de balcoane sau scările imobilului nostru, nu are acoperire legală, fiind o adăugare grosolană la lege.

Ori, astfel cum se arată prin acest răspuns, înălțimea totală a clădirilor propuse este cu cca. 10m mai mare decât distanța față de imobilele de pe aliniamentul opus, ceea ce este nelegal și neoportun.

Ni se răspunde că, alin. 3 al art. 23 arată faptul că, fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Așa este, dar vă rugăm să constatați că nu este oportun din niciun punct de vedere ca înălțimea clădirilor ce se dorește a se construi să fie atât de mare, să fie construite atât de multe etaje/apartamente, întrucât:

- str. Nelu Aristide Dragomir va deveni una foarte aglomerată;
- prin construirea unor imobile înalte de cca 30 de metri la o distanță mică de imobilele de peste drum, strada fiind aglomerată, va crește poluarea, zgomotul, praful în zonă, fiind afectați negativ atât proprietarii imobilelor existente dar și proprietarii imobilelor noi;
- va avea loc o umbrire a imobilelor deja existente pe str. Nelu Aristide Dragomir și o afectare a intimității acestora;
- un număr atât de mare de apartamente vor găzdui în viitor cel puțin 200 de copii, iar la orele de vârf, vor face ca toate intersecțiile învecinate, inclusiv Piața Drapelului, să fie și mai aglomerată decât este în prezent;
- apreciem că străzile colectoare învecinate și intersecțiile dintre acestea nu mai pot prelua încă un flux atât de mare de autovehicule ale persoanelor care vor locui în cele peste 500 de apartamente care sunt propuse a se edifica.

Așadar, nu există niciun motiv pentru care s-ar aproba construirea unor imobile atât de înalte, cu atât de multe apartamente, altul decât maximizarea profitului beneficiarului prin scăderea costurilor fixe/mp construit.

R: Toate subiectele enunțate mai sus au fost deja argumentate în adresele precedente.

Sesizare 5:

V. Desființarea parcarilor de pe str. N.A. Dragomir și construirea altora, în spatele blocurilor noi ce se vor construi, deci la o

distanță considerabilă de clădirile existente, nu este o soluție corectă și oportună pentru locuitorii actuali ai clădirilor de pe această stradă.

Așa cum am arătat, în zonă funcționează mai multe sedii de unități bancare, asigurări, clădiri de locuit, iar parcările amenajate pe str. N.A. Dragomir sunt și așa insuficiente.

În urma edificării celor peste 550 de apartamente și spații comerciale pe str. N. A Dragomir, va face necesar ca toate aceste parcări să fie desființate, iar strada transformată într-una cu 2 benzi de circulație pe sens.

Chiar dacă se vor edifica, așa cum se susține, 70 de locuri de parcare într-o parcare acoperită și 15 locuri de parcare în zona locurilor de joacă și sport, este evident că vor fi insuficiente, dacă vom calcula faptul că se vor desființa peste 50 de locuri de parcare pe str. N.A. Dragomir, și se va crea un aflux de peste 2.000 de persoane în noile apartamente, spații comerciale, zona de sport și divertisment.

Așadar, se creează în realitate 35 de locuri noi de parcare și se creează un aflux f. mare de persoane la noile spații comerciale, locuri de joacă, sport, musafiri la apartamentele nou construite, etc.

Așadar, în realitate, în mod evident deficitul de locuri de parcare se va adânci. Iar crearea unor locuri de parcare la 500 – 1000m de imobilele actuale nu sunt în realitate viabile pentru acestea.

Vor fi afectate în principal spațiile comerciale, inclusiv al nostru, care vor rămâne fără parcări în zona actuală, nici măcar pentru vizitatori, ceea va scădea atractivitatea comercială a acestora și implicit valoarea lor de piață, aspect cu care nu suntem de acord.

Solicităm așadar, ca amplasamentul noilor clădiri să fie reanalizat, iar proiectul să fie realizat în oglindă, adică realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte – locuințe colective pe latura dinspre Sala Sindicatelor iar înspre str. Nelu Aristide Dragomir realizarea parcului și a zonei verzi și de relaxare.

În cazul în care se dorește menținerea amplasamentului actual al noilor clădiri, solicităm ca înălțimea totală a acestora să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Nu există niciun argument pentru care prin PUZ s-ar putea aprecia ca fiind oportun edificarea unor imobile mai înalte decât distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

R: Toate subiectele enunțate mai sus au fost deja argumentate în adresele precedente. În plus, afirmațiile nu reflectă situația propusă, de ex parcarile de pe str. N.A. Dragomir nu vor fi desființate și

mutate in spatele blocurilor propuse la distante de 500-1000 de metri, ci din contra, vor fi pastrate tot pe str. N.A. Dragomir si mai mult de atat, numarul acestora va fi suplimentat. De asemenea, afirmatiile conform carora parcarile publice propuse le inlocuiesc pe cele existente, sunt complet eronate si nu au legatura cu documentatia propusa. In realitate, aceasta investitie aduce un numar semnificativ de parcarile publice **suplimentar fata de cele existente** si NU in locul acestora.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.07.2024 cu menținea că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		