

**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 dezbătă 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](http://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](http://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 Arta "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 obiective:

- 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 parcarilor 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 răspunsul nostru privind sesizarea înregistrată cu Nr.Reg 7924 din 01.02.2024.

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

R: Zona reglementată prin PUZ este în prezent încadrată în UTR nr. 5 Ip5a- subzona unităților industriale nepoluante, funcțiune ce nu este compatibilă cu locuințele învecinate pe strazile adiacente, și care în același timp este în totală contradicție cu intențiile administrației

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 exista 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:

- 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 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.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 16.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.9905/07.02.2024 reprezentantul Asociatiei 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 parcare 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 ambiguă 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  $2.30 \times 5.00$ 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 construiește o parcare acoperită de o terasă înierbată cu o suprafață estimată de 1800 mp în incinta căreia se vor găsi 70 de locuri de parcare cu acces public nelimitat, toaletă publică și parcare moto-velo, urmând ca această parcare supraterană să fie donată către Primăria 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 ambiguă 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 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.

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 inaltime de 9 etaje care aceste inaltime nu se incadreaza cu inaltimele 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 suprafața 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 în 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 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 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 și în momentul de față este foarte aglomerat.

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

Pct.4.2. Rugăm constructorul, prin proiectant să indice parcurile 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.

Pct.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 inoportuna și neavenită și, prin urmare, vă solicităm încă o dată Neacordarea Avizului de oportunitate referitor la acest proiect.”

Este atașat un tabel nominal cu persoanele care solicită 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:

Vă transmitem mai jos răspunsul nostru privind sesizarea înregistrată cu Nr.Reg 18752 din 05.03.2024.

Sesizare 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 în 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 în data de 21 decembrie.

R: Ne menținem punctul de vedere, argumentat de Studiul de însorire. Afirmația conform căreia nu se asigură condițiile de însorire este neargumentată.

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 să 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 zonă, 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 parcuri, din care 2 reprezinta cele doua parcuri 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 parcuri destinate functiunilor complementare locuirii, amplasate suprateran 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 parcuri 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, in urma primirii scrisorii de raspuns la solicitarile noastre.

Va rugam sa faceti precizari la urmatoarele probleme legate de planul “ansamblu rezidential ...” din strada Nelu A. Dragomir nr. 7, Arad.

1. La observatia noastra 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, parcuri 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 refacă 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 si cea de S avem un raport de aproximativ 1 la 8 la persoane si 1 la 7 pentru apartamente.

9. Având în vedere cele prezentate mai sus ne punem întrebarea de ce suntem pedepsiți sa înduram 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 raspunsul nostru privind sesizarea inregistrata cu Nr.Reg 19697 din 07.03.2024.

Sesizare 1: La observatia noastra ca pentru 550 de apartamente este posibil sa fie necesar un nu mar 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.

R: In documentatia depusa sunt prevazute doua accese cu dublu sens (intrare iesire) la parcare subterana propusa. Un acces este prevazut din str. Miron Costin si un acces in coltul de Nord-Est a parcelei, din str. Nelu Aristide Dragomir. Stabilirea numarului de accesuri si dimensionarea acestora s-a facut in concordanta cu normativele de proiectare a parcajelor de masini. Referitor la indoielile legate de realizarea investitiei, putem sa va confirmam faptul ca

reglementarile 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 randul 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.

Sesizare 3: 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 că 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 năserios

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 stânga. 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 reglementari urbanistice-mobilare este vizibilă poziția parcajului suprateran

Sesizare 5: La sesizarea noastră că pe str. Nelu A. Dragomir toate imobilele au 4 niveluri și că planul de urbanism propune imobile cu 9 niveluri, răspunsul a venit că 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: In zona exista deja exemple similare ca regim de inaltime, ex. pe b-dul Revolutiei unde gasim imobile cu regim de inaltime P+8E- P+10E, alaturi de imobile cu regim de inaltime P+4E, similare cu cele de pe str. N.A. Dragomir care la randul lor au 5 niveluri supraterane.

Sesizare 6: Ar mai fi o problema legata 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, datorita faptului ca distanta dintre blocurile vechi si cele noi propuse (26,4 metri) și înălțimea blocurilor noi (32.6 metri). Pentru a se respecta aceasta prevedere legala, distanta dintre blocuri ar trebui sa fie mai mare decât înălțimea blocurilor noi

R: In conformitate cu prevederile specifice de urbansim, se ia in considerare relatia dintre distanta dintre cladiri si inaltimea masurata la cornisa a cladirii mai inalte. Peste aceasta inaltime sunt acceptate etaje retrase din planul principal al fatadei.

Cladirile propuse pe str. N.A. Dragomir au o inaltime masurata la cornisa de 23.50m, conform planselor desenate anexa la documentatie, respectiv 26.50m la cornisa corpurilor de cladire de pe extremitati, cu regim de inaltime P+7E+R. Diferenta de inaltime pana la 29.60, respectiv pana 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 insorire a locuintelor învecinate. Afirmația conform careia nu se respecta timpul de insorire este neargumentata asa cum am demonstrat mai sus, iar atat studiul de insorire 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 "Tricoul 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: Afirmația 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 verzii- 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 și cea de S avem un raport de aproximativ 1 la 8 la persoane și 1 la 7 pentru apartamente.

R: Afirmația este eronată, autorul face confuzii între suprafețele zonei de studiu, a zonei de reglementat, a suprafețelor deținute de către investitor și a celor din domeniul public. Bilantul de suprafețe este corect, transparent și conține procentele reale.

Comparația între latura sudică și cea de nord a str. N.A Dragomir porneste de la afirmații 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 latură de nord a str. N.A. Dragomir este de 104, nu 78.

Comparația 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.

Comparația 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 însoțirea pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate, într-o zi de referință la data solstiului de iarnă (21 decembrie).

la R-(sesizare<sup>3</sup>) Propunerile de regularizare și fluidizare a circulației a primit aviz favorabil din partea Inspectoratului de poliție județean Arad, serviciul rutier, vă rugăm respectos să ne comunicați 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, județul 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 – 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.

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 și a zonei verzi și 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 umbră 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 parcuri.

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. (imagine atasată)

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

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

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 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 parcări de către noul proprietar.

Din imaginile de mai sus se poate observa aglomerarea parcarilor 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 mentinem punctul de vedere, argumentat de Studiul de insorire, vă rugăm să prezentați Concluzile 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 cladirilor 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 igienă si sanătate publică privind mediul de viață 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 in sa 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, in sa 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 locuințelor.”

Este anexat studiul de insorire.

Raspunsul a fost transmis contestatarilor in data de 30.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.38096/29.04.2024 elaboratorul documentației a transmis următorul răspuns:

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

Sesizare 1:

**Appreciem că ar fi mai oportun realizarea proiectului în oglindă, adică realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte – locuinte 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.

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 initială 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:

Appreciem 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 următoarele distanțe față de carosabilul străzii:

- Bl. 14- 5.60m (distanța care apare în secțiunea de pe planșa menționată)
- Bl. 6 și Bl. 8- 3.95m
- Sediul BCR- 7.75m la fatada, 1.80m copertina și treptele ce invadează trotuarul și obturează circulația pietonală.
- Bl. 2 și Bl. 4- 5.30m la nivelul parterului, respectiv 3.40m la nivelul proiecției în plan orizontal a consolelor etajelor superioare

De aici tragem următoarele concluzii:

- Pe planșa REGLEMENTARI URBANISTICE- MOBILARE, cladirile existente nu sunt reprezentate eronat, ele sunt poziționate conform măsurătorilor topografice și a realității din teren.

- Distanța de 5.60m care apare pe „Profil stradal A”- profilul de restructurare a str. N.A. Dragomir în cel mai rău caz incompletă, nu este nicidecum eronată întrucât reflectă realitatea de pe strada unde regăsim clădiri a căror fatadă este poziționată la o retragere de cel puțin 5.60m de la limita carosabilului.

- Dintre toate cele 6 clădiri existente pe latura Nordică a str. N.A. Dragomir, găsim puține situații de aliniere a imobilelor existente, însă se poate ușor concluziona că fatadele clădirilor sunt amplasate la distanțe cuprinse între 3.95-5.60m în cazul clădirilor rezidențiale, respectiv 7.75m în cazul clădirii cu funcțiunea de sediu unitate comercială.

- Situația la care faceți referire, respectiv retragerea de 1.80m a treptelor și a copertinei clădirii de pe N.A. Dragomir. Nr. 7, reprezintă o excepție și nicidecum o regulă urbanistică a retragerilor clădirilor existente, o anomalie care sechestrează spațiul public prin sufocarea circulației pietonale așa cum se observă și din fotografiile anexate sesizării.

Față 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 fatadele clădirilor.

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 în continuarea alineatului (2) și 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 înseamnă că atâta timp cât există un plan urbanistic zonal aprobat conform legii prevederile alin. (2) nu sunt obligatorii.

Cu toate acestea, prevederile referitoare la distanțele dintre fațadele clădirilor existente și a celor propuse, raportate la înălțime 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.

Față 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:

- Față 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.

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

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

- Față 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 parcări de către noul proprietar.

R: Prin documentatia depusa se propune un numar de locuri de parcare stabilit in conformitate cu prevederile legale, inclusiv noul regulament aprobat de catre Consiliul local al Mun. Arad care prevede 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

Suplimentar acestui minim necesar, pentru a raspunde deficitului din zona, documentatia propune un numar de 70 de parcari intr-un parcaj acoperit public si inca 15 parcari cu acces public pentru zona de joaca si de sport, intregita investitie urmand a fi suportata de catre Beneficiar pe cheltuiala proprie.

Accesul la parcajul de pe str. N.A. Dragomir va fi unul secundar, accesele principale atat in parcajul privat cat si in cel public urmand a fi amenajate din str. Miron Costin.

Totodata documentatia ia in calcul nu desfiintarea ci relocarea parcarilor existente pe str. N.A.Dragomir astfel incat sa se genereze o banda suplimentara de viraj la dreapta la iesire din N.A.Dragomir in str. Miron Costin. Este indeplinita astfel solicitarea d-voastra de asigurare a unui numar echivalent de locuri de parcare de catre Beneficiar si imbunatatirea conditiilor 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 Asociației 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 construcție pentru un așa număr mare de autoturisme considerăm că au fost întocmite planuri privind poziționarea locației în raport cu terenul de la fosta fabrică "Tricoul Rosu" pentru a vedea locul unde să face conexiunea cu strada M. Costin respectiv cu N.A Dragomir.

De precizat dacă intrarea și ieșirea din subteran se face pe plan inclinat (pantă) sau sunt prevazute lifturi de urcare și coborâre fiindcă într-un anumit răspuns din partea d-voastră se precizează că sunt necesari cca. 23.000 m<sup>2</sup> realizați pe două nivele. Solicităm să precizați ce suprafață din total este necesară pentru acces la parcare care ar trebui scăzută din spațiul verde a acestei zone.

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

3.Referitor la fluența circulației pe str. N.A. Dragomir. În momentul de față lățimea părții carosabile pe strada este de cca. 12 m. Pe ambele părți laterale ale soselei sunt parcate în lung mașini. Deci din lățimea se mai scade 3 m, iar pentru circulație mai rămân 9 m unde se pot face și depășiri fără să fie vreo problemă. Dar după reamenajare partea carosabilă este propusă cca. 6,5 m care sigur va crea probleme la depășire sau la ieșirea din parcare și intrarea pe sosea.

Solicităm să ne precizați nr. de înregistrare de la Serviciul Circulație privind circulația pe strada N.A. Dragomir în urma modernizării, act pe care d-voastră îl invocați că l-ați solicitat Serviciului Circulației.

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 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:

- 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 și 4 sunt magazine și nu sunt apartamente de locuit.

Dacă d-voastră ați luat în considerare apartament de pe strazile 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.

5. "Stabilirea numărului de parcuri s-a făcut conform HCL Municipiul Arad Nr.575/30.10.2023 și în conformitate cu prevederile PUG Municipiului Arad și RLU aferent."

Afirmatia 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 m<sup>2</sup>."

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.

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

Proiectul propus "Fata 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 sesiunii 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 spații 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-Plansa 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.

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 planșă 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 răspunsul d-voastră la sesizarea înregistrată cu Nr. Reg. 19697/07.03.2024 solicităm clarificări legate de parcare de 772 locuri din subteran.*

*La o asemenea construcție pentru un așa număr mare de autoturisme considerăm că au fost întocmite planuri privind poziționarea locației în raport cu terenul de la fosta fabrică "Tricoul Roșu" pentru a vedea locul unde sa face conexiunea cu strada M. Costin respectiv cu N.A Dragomir.*

*De precizat dacă intrarea și ieșirea din subteran se face pe plan înclinat (pantă) sau sunt prevăzute lifturi de urcare și coborâre fiindcă într-un anumit răspuns din partea d-voastră se precizează că sunt necesari cca. 23.000 m<sup>2</sup> realizați pe două nivele. Solicităm să precizați ce suprafață din total este necesară pentru acces la parcare care ar trebui scăzută din spațiul 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 aleea 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 să tragem o concluzie pripită dar analizând planșa A.04-planșa 3 care a fost afișată pe strada N.A. Dragomir considerăm că un plan pentru parcare subterană nu există de aceea vă solicităm să afișați planul pe str. N.A. Dragomir lângă panourile cu planșa A.04-planșa 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 față latimea părții 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 9m unde se pot face si depasiri fără să fie vreo problemă. Dar după reamenajare parte carosabila este propus cca. 6,5 m care sigur va crea probleme la depășire sau la ieșirea din parcare si intrarea pe sosea.

Solicităm să ne precizați nr. De înregistrare de la Serviciul Circulație privind circulația pe strada N.A. Dragomir în urma modernizării, act pe care d-voastră îl invocați că l-ați licitat Serviciului Circulației.

R: Avizul Nr. 2016/Z1/23.01.2024 al Comisiei de sistematizare a Circulației a fost anexat documentației.”

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: Comparația este corectă din punct de vedere urbanistic. Nu este în discuție DOAR amenajarea frontului sudic a străzii N.A. Dragomir, ci este în discuție amenajarea unei suprafețe de teren de peste 25.000mp, suprafața comparabilă cu zona delimitată în schița 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 m<sup>2</sup>."*  
*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 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
<b>Rezidential</b> 550 apartamente x 1.5 locuri de parcare	0	<b>825</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>878</b>

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. Functiunile 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 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.

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 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 aflus 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 aflus 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.”

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 igiena 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 giratoriu de la Podgoria (catedrala noastră).

R: Propunerea adresează în mod direct și rezolvă favorabil deficitul de parcare din zonă, prin investiția propusă fiind prevăzute următoarele categorii de parcare:

- Parcare publice sub forma unui parcaj suprateran de 70 de locuri ce urmează a fi construit de către investitor și cedat administrației publice.
- Parcare supraterane atât pe strada Nelu Aristide Dragomir (suplimentar față de cele existente) dar și în interiorul parcelei, destinate publicului ce va folosi spațiile comerciale și se servicii ce urmează a fi realizate la parterul ansamblului propus
- Parcare dedicate locuințelor propuse, fiind prevăzută un număr de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament

Totodată 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 stânga. 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 3:

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

R: Din suprafața reglementată aflată în proprietatea Beneficiarului, doar 35% din suprafața este ocupată de construcții, restul de 65% fiind destinată amenajărilor exterioare și spațiilor verzi. La această suprafață se adaugă terenul aflat în domeniul public, preluat în amenajarea propusă. Apreciem că raportul dintre suprafața construită și cea destinată amenajărilor exterioare este unul corect. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.07.2024 cu mențiunea 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 răspunsul nostru privind sesizarea înregistrată 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. șef 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 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.**

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

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 informatiile privind distantele dintre cladiri si inaltimile acestora sunt prevazute in documentatia finala cu toate modificarile si completarile facute in 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 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.

R: Toate subiectele enuntate mai sus au fost deja argumentate in 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 aflus 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 aflus 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 în spatele blocurilor propuse la distanțe de 500-1000 de metri, ci din contra, vor fi păstrate tot pe str. N.A. Dragomir și mai mult de atât, numărul acestora va fi suplimentat. De asemenea, afirmațiile conform cărora parcarile publice propuse le înlocuiesc pe cele existente, sunt complet eronate și nu au legătură cu documentația propusă. În realitate, această investiție aduce un număr semnificativ de parcuri publice **suplimentar față de cele existente** și NU în locul acestora.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.07.2024 cu mențiunea 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

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

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