

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

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
Amplasament: – municipiul Arad, Str.Nelu Aristide Dragomir nr.7, CF 300626, CF 300697 Arad
Beneficiar- SC RESIDENCE IMOBILIARE MOT SRL
Proiectant – SC CORNER STUDIO SRL, arh RUR Ion Cristian Banuț, proiect nr.19/2023

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 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, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 18.01.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 18.01.2024-01.02.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor învecinate, Asociațiile de locatari din str.Nelu Aristide Dragomir nr.2 bl.2, nr.6-8 bl.4, bl.6, bl.8, bl.14, proprietarii parcelei identificată cu CF 323991, Inspectoratul școlar Județean Arad, Asociația de locatari din B-dul Revoluției nr.12-18 sc.A, sc.B, sc.C sc.D, sc.E, Liceul de Artă ”Sabin Dragoi”, compania de Transport Public Arad, Lake Grove Complex, Cultul Penticostal Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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.

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

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

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

- Ansamblul rezidențial având un număr mare de locuințe.

- Va sufoca zona atât locativ cât și al traficului auto, menționăm că strada NU va face față unui astfel de trafic.

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

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

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

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

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

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

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

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

Amenajari publice aferente, cuprinse in suprafetele spatiilor verzi mentionate:

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

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

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

Sesizare: Ansamblul rezidential avand un numar mare de locuinte

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

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

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

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

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

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

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

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 16.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.9905/07.02.2024 reprezentantul 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 ambigua intrucat nu face niciun fel de trimitere clara spre un anume act normativ sau anumite prevederi concrete ale vreunui act normativ, care sa fie incalcate prin raportul mai sus amintit de 550 de apartamente pentru o suprafata de 2.5ha.

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

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

R: Da, s-a luat in calcul mai exact un numar de 1.5 autoturisme/ apartament, respectiv un total de 825 de autoturisme destinate locuintelor, restul de 123 de parcuri din totalul de 948 prevazute in documentatie fiind alocate functiunilor comerciale, sportive si de agrement, sau urmeaza a fi cedate domeniului public. Stabilirea numarului de parcuri s-a facut conform HCL Mun. Arad Nr. 575 din 30.10.2023 si in conformitate cu prevederile PUG Mun. Arad si RLU aferent.

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

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

R: Dimensiunea minima a unui loc de parcare conform NP 24-2022 este de 2.30x5.00m, 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 în considerare, punctual, următoarele obiecții și 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 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.

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 rezolvat 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 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.

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

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

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

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 careia nu se asigura 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 zona, solicităm elaborarea unui studiu privind soluțiile de trafic înainte de elaborarea Avizului de oportunitate, studiu care să fie avizat/aprobat de către Poliția rutieră.

R: Propunerile de regularizare și fluidizare a circulației au fost implementate în urma solicitărilor și a discuțiilor din cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Arad, a discuțiilor purtate cu reprezentanții Consiliului Local precum și cu Membrii Comisiei de sistematizare a circulației din cadrul Primăriei Arad care a acordat aviz favorabil documentației. Totodată propunerea a primit aviz favorabil din partea Inspectoratului de poliție județean Arad, serviciul rutier, în baza documentației de specialitate întocmită conform legii.

Sesizare 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 să fie realizate la parterul ansamblului propus.

R: Conform documentației depuse, pe str. Nelu Aristide Dragomir vor fi amenajate 38 de parcuri, din care 2 reprezintă cele două parcuri relocalizate de pe latura nordică a străzii în vederea regularizării intersecției cu str. Miron Costin și 36 destinate spațiilor comerciale de la parter.

Suplimentar, mai sunt prevăzute 15 parcuri destinate funcțiilor complementare locuirii, amplasate supradimensionat 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 parcuri 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: În documentație sunt prevăzute un număr de 772 de parcuri subterane, care vor fi amplasate în cele două subsoluri de sub clădirile propuse. Prevederea de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament este una obligatorie, urmând ca în faza de AC să fie implementată ca atare.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 26.03.2024.

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

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

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

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

exista o asemenea parcare si avem mari indoilei 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, parcari si alte obiecte pentru joaca copiilor.

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

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

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

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

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

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

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

S total teren – 25825 mp (100%)

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

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

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

S alei pietonale – 4511 mp (0,18%)

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

Ar trebui sa se refaca calculele cu procentele reale inclusiv cu coeficientul P.O.T. Solicitam refacerea întregului plan de urbanism cu micșorarea numărului de apartamente, nu nivelul acestor imobile la maxim 4 etaje. Pe partea de N a str. Nelu A. Dragomir sunt un număr de 4 imobile cu un total de 78 de apartamente, la care se mai adaugă clădirea băncii BCR. Numărul total de persoane din aceste imobile este 196. Făcând o comparație între partea de N si cea de S avem un raport de aproximativ 1 la 8 la persoane si 1 la 7 pentru apartamente.

9. Având in vedere cele prezentate mai sus ne punem întrebarea de ce suntem pedepsiți sa induram 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 asa cum vor fi ele aprobate prin Hotarare de Consiliu Local, vor sta la baza emiterii unei viitoare autorizatii de construire, receptia la terminarea lucrarilor fiind la randul ei conditionata de realizarea tuturor obiectivelor prevazute in AC. Procedura de informare a populatiei a fost facuta in conformitate cu Normele Metodologice specifice.

Sesizare 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).

R: Afirmatia conform careia 65% din suprafata de studiu de 2.5 ha este ocupata cu „cladiri, parcuri si alte obiecte pentru joaca copiilor” este eronata intrucat nu este conforma documentatiei depuse si conform bilantului teritorial. Nu considerăm negativ faptul că viitorii rezidenți vor avea oportunitatea de a petrece timp liber în imediata 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, si consideram cel puțin nefericită asocierea cu situația din Fâșia Gaza, în special în contextul geopolitic actual.

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

R: Ne mentinem raspunsul initial, care difera substantial de afirmatiile d-voastra.

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

R: Pe plansa A.04- Plansa 3- Plan reglementari urbanistice-mobilare este vizibila pozitia parcajului supraterran

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

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

Sesizare 6: Ar mai fi o problema legată de timpul de însorire al apartamentelor de pe partea de N a str Nelu A.Dragomir. Nu se respectă timpul minim de însorire de 1.5 ore in 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: În conformitate cu prevederile specifice de urbanism, se ia în considerare relația dintre distanța dintre clădiri și înălțimea măsurată la cornisa a clădirii mai înalte. Peste aceasta înaltime sunt acceptate etaje retrase din planul principal al fațadei.

Clădirile propuse pe str. N.A. Dragomir au o înaltime măsurată la cornisa de 23.50m, conform planselor desenate anexa la documentație, respectiv 26.50m la cornisa corpurilor de clădire de pe extremități, cu regim de înaltime P+7E+R. Diferența de înaltime până la 29.60, respectiv până la 32.60 (accentul de colț la intersecția cu Miron Costin) o reprezintă etajele retrase. De aici deducem faptul ca distanta dintre fronturile opuse ale clădirilor existente și a celor propuse este în conformitate cu prevederile legale, raportate la regimul de înaltime al clădirilor propuse. Mai mult, conform normelor specifice. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire a locuințelor învecinate. Afirmația conform căreia nu se respecta timpul de însorire este neargumentată așa cum am demonstrat mai sus, iar atât studiul de însorire cât și modul de amplasare a clădirilor din punct de vedere a distanței dintre fațade și regimul de înaltime, demonstrează opusul.

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

R: Afirmația este eronată și contrazisă în mod evident de documentația depusă. Suprafețele pe care autorul sesizării le denumește în mod eronat „adaugate” reprezintă suprafețe de pe străzile Miron Costin și N.A Dragomir care urmează să fie remodelate inclusiv prin marcaje pentru delimitarea locurilor de parcare, și în mod implicit conform metodologiei specifice acestor zone intra în „suprafața de studiu”. Aceste zone NU sunt cuprinse în Suprafața reglementată- zona destinată restructurării și NU sunt luate în calculul indicilor urbanistici POT și CUT. Indicii urbanistici se vor raporta exclusiv la suprafețele deținute de către Beneficiar, iar de corectitudinea și modul de calcul a acestora se vor ocupa autoritățile abilitate anterior emiterii Autorizației de construire.

Sesizare 8: În planul de urbanism, la bilanțul suprafețelor exista o neconcordanță între suprafața și procentul acelei suprafețe din suprafața totală.

S total teren- 25825 mp (100%)

S propusă pentru dezmembrare- 1000mp (0,04%) S construită propriu zisă- 7100 mp (0,27)

S spații verzi- 11414mp (0,44%)

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

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

Ar trebui să se refacă calculelele cu procente 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. Bilanțul de suprafețe este corect, transparent și conține procente 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.



Raspunsul a fost transmis contestatarilor in 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:

”... In calitate de proprietari al imobilului situat in vecinatatea viitorului ansamblu rezidential vă solicităm respectuos sa sustineti afirmatia,

la R- (sesizare 1) Ne mentinem punctul de vedere, argumentat de Studiul de insorire, vă rugăm să prezentati 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 invecinate, intr-o zi de referință la data solstitiului de iarnă (21 decembrie).

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

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

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

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

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

Acest amplasament ar avea mai multe avantaje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sesizare 1:

la R- (sesizare 1) Ne menținem punctul de vedere, argumentat de Studiul de 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 însorirea pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate, într-o zi de referință la data solstiului de iarnă (21 decembrie).

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

Studiul a fost întocmit pentru coordonatele geografice N: 46.185828, E: 21.323469, la o elevație de 110m față de nivelul de referință a Marii Negre, pentru data de 21.12.2023, în această zi, soarele a răsărit la ora 8:14 și a apus la 16:45.

Intrucât imobilele situate pe str. Nelu Aristide Dragomir identificate ca Bloc 2 și Bloc 4 sunt amplasate la Nord-Est de investiția propusă, ele sunt afectate într-o oarecare măsură de noile clădiri însă în limitele legale.

În studiul de însorire s-a analizat situația imobilelor Bloc 2 și Bloc 4 la fiecare 15 minute după ora 8:14 (răsăritul soarelui), acestea beneficiind de însorire directă până la 15:30, în prima parte a zilei cele două mobile sunt umbrite de blocul existent de pe B-dul Revoluției Nr. 12-18, până în jurul orei 10:15 când absolut toate încăperile beneficiază de însorire directă. În jurul orei 10:45 fațadele celor două imobile Bloc 2 și Bloc 4 încep să fie umbrite de către clădirile propuse, însă cu toate acestea se asigură minimul necesar de 1.5 ore de însorire directă a încăperilor de locuit. Apartamentele de la etajul 1 primesc o oră de însorire directă în prima parte a zilei până la ora 10:45 și încă cel puțin 0.5 ore în a doua parte a zilei, după ora 13:15.

Toate spațiile de la parter au o altă destinație și nu necesită însorire directă, prevederea Ordinului nr.119/2014 fiind aplicabilă doar locuințelor.”

Este anexat studiul de însorire.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor în data de 30.04.2024.

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

”Va transmitem mai jos răspunsul nostru privind sesizarea înregistrată cu nr.reg 31542 din 08.04.2024.

Sesizare 1:

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 umbrire a imobilelor deja existente pe str. Nelu Aristide Dragomir și o afectare a intimității acestora.

R: Solicitarea d-voastră de amplasare a proiectului în oglinda intră în contradicție cu prevederile Protocolului aprobat prin HCL 575 din 30.10.2021 și cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 01 din 09.01.2024 prin care atât membri Consiliului Local cât și membri CTATU împreună cu Arhitectul Șef al Mun. Arad și-au exprimat punctul de vedere și implicit acordul în ceea ce privește oportunitatea amplasării viitoarelor construcții pe latura de Nord-Est a parcelei studiate, la strada N.A. Dragomir. În opinia acestora, primează ideea extinderii Parcului Padurice spre Nord, iar soluția propusă și avizată deja conform actelor amintite respectă această solicitare de extindere a Parcului Padurice cu o suprafață de peste 13.000mp de spații verzi cu caracter public, deschise circulației publice.

Față de varianta supusă inițială spre consultarea populației, soluția finală vine cu o modificare substanțială prin deplasarea spre sud a corpurilor de clădiri paralele cu str. N.A. Dragomir, departându-se astfel de clădirile existente.

De notat de asemenea este faptul că în noul aliniament de pe frontul de S-V al str. N.A. Dragomir sunt amplasate 4 corpuri de clădire perpendiculare pe strada care ocupă doar 72 de metri din lungimea totală a frontului de 183 de metri, iar partea din ansamblu paralelă cu str. N.A. Dragomir este amplasată la o retragere de 29.00m din noul aliniament, adică la o distanță de peste 53.00m de clădirile existente de pe frontul opus.

Sesizare 2:

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

R: Afirmația nu este corectă, amplasarea clădirilor este propusă la o distanță de 5.20m de limita existentă a domeniului public; 3.40m este lățimea circulației pietonale propuse, la care se adaugă 1.80m lățimea pistei de biciclete, ambele urmând a fi amenajate pe terenul aflat în prezent în 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, clădirile 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 fatădele 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 fatădele 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 atata 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 aceluia 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 aceluia 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 țineti 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 parcuri intr-un parcaj acoperit public si inca 15 parcuri cu acces public pentru zona de joaca si de sport, intreaga 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 constructie pentru un asa număr mare de autoturisme considerăm că au fost întocmite planuri privind poziționarea locației in raport cu terenul de la fosta fabrică "Tricoul Rosu" pentru a vedea locul unde sa face conexiunea cu strada M. Costin respectiv cu N.A Dragomir.

De precizat dacă intrarea 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 precizeaza ca sunt necesari cca. 23.000 m² realizati pe două nivele. Solicităm să precizați ce suprafață din total este necesara pentru acces la parcare care ar trebui scăzută din spațiul verde a acestei zone.

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

3.Referitor la fluenta circulatiei pe str. N.A. Dragomir. In momentul de față lățimea partii carosabile pe strada este de cca. 12 m. Pe ambele parti laterale ale soselei sunt parcate in lung masini. Deci din lățimea se mai scade 3 m, iar pentru circulatie mai rămân 9 m unde se pot face si depasiri fără să fie vreo problemă. Dar după reamenajare partea carosabila este propus 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 m²."

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

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

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

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

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

Sesizare 1:

1. La 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 m² 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 alea auto interioara amplasata pe latura de Est a parcelei.

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

Sesizare 2:

2. Nu vrem 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:

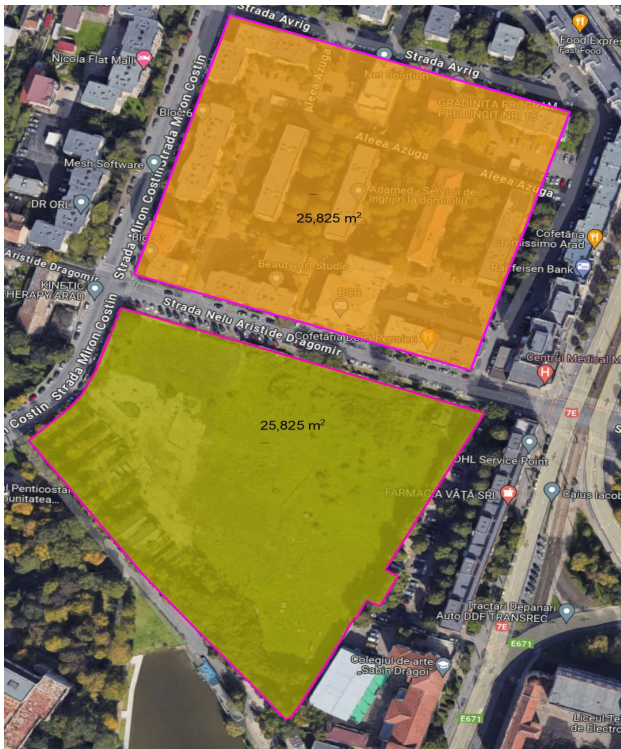
- Bl. 2 – 12 apartamente
- Bl. 4 – 16 apartamente
- Bl. 6 – 20 apartamente
- Bl. 8 – 20 apartamente
- Bl. 14 – 10 apartamente

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 m²."
Pe cale de consecință proiectul trebuie refăcut ca să respecte HCL 187/28.03.2024 pentru că planul nu conține în momentul de față și parcare subterană.

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

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

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

Sesizare 6:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Parametri de construibilitate:

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

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

5. 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.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări până la aceasta data.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		13.05.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		13.05.2024

Red. A.G./2ex