



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 509  
din 16 septembrie 2024

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

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

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 58787/10.07.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

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

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

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

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

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii 13 voturi pentru și 6 abțineri (19 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

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

### **Anexa 1 – Parte scrisă**

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

### **Anexa 2 – Parte desenată**

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

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

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

Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

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

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

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.6.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.7. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la

infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Liliana - Viorica WAAS

Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETAR GENERAL  
Lilioara STEPANESCU



HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

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

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

Proprietari: S.C. Residence Imobiliare Moț S.R.L.,  
respectiv Municipiul Arad, Proiectant general: S.C. Corner Studio S.R.L.  
Dezvoltator: S.C. Residence Imobiliare Moț S.R.L.

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

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 58787 / 10.07.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

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

**Anexa 1 – Parte scrisă**

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6. Plan de acțiune

**Anexa 2 – Parte desenată**

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

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

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

Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

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

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

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.6.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcuri, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la

branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și  
amenajări publice – parcuri, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad  
Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,  
respectiv MUNICIPIUL ARAD  
Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.  
Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.

- Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., respectiv MUNICIPIUL ARAD
- Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BĂNUȚ  
Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43120 din 13.05.2024, de către S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 60272 /A5/ 10.07.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 58787 /A5/10.07.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 33 / 10.07.2024 al Arhitectului-Şef;

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

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

**Situația existentă:**

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

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

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



### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

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

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

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

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

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

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

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

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

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

Cod: PMA-S4-01

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

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

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

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

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

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

#### **Încadrarea în localitate**

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

#### **Situaţia juridică a terenului**

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

#### **Situaţia existentă**

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

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

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

### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

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

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice.

- **Utilizări admise:**

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

- **Utilizări admise cu condiționări:**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

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

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

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

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

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

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

#### **Spații verzi:**

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

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

#### **Parcaje:**

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

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

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

#### **Circulații și accese:**

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

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

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

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

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

### **Parcelarea:**

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

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

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emisie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noului ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcuri, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate

deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

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

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

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău



ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

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

### **AVIZ**

#### **Nr. 33 din 10.07.2024**

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

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

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

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

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

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

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

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice.
- **Utilizări admise:**
  - Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.
  - Comerț en detail în clădiri independente sau la parterul clădirilor.
- **Utilizări admise cu condiționări:**
  - Garaje publice sau private sub și supraterran în clădiri dedicate, cu condiția să fie integrate în amenajările exterioare propuse într-o manieră cât mai puțin invazivă în ceea ce privește raportarea acestora la circulațiile pietonale și spațiile verzi configurate.



- Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.
- **Utilizări interzise:**
  - Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
  - Depozitare en gros.
  - Depozitare de materiale refolosibile
  - Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
  - Comert en gros.
  - Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
  - Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
  - Locuire de tip individual.
  - Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

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

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

**Regimul de înălțime maxim propus:**

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

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

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

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

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea

Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- Pe amplasamentul unei parcele, spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi pot fi amenajate atât pe sol natural, cât și peste construcții subterane sau supraterane, cu condiția respectării unor soluții tehnice care să permită o bună întreținere a acestora, în scopul creării unei imagini armonioase a întregului ansamblu.
- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiilor publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni.
- Spațiile verzi de odihnă și de joacă vor fi destinate în exclusivitate folosinței în comun.
- Se vor respecta condițiile impuse prin Protocolul privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

### **Parcaje:**

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

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

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

### **Circulații și accese:**

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

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

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

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

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

### **Parcelarea:**

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

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

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile

competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

**ARHITECT SEF**

**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**

**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI 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-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 92866/14.11.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](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 Artă "Sabin Dragoi", compania de Transport Public Arad, Lake Grove Complex, Cultul Penticostal Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

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

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

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

- 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 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:

- o 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:

- o Teren multisport (baschet, handbal, mini-fotbal, tenis) **1 130 mp**
- o Loc de joaca pentru copii **330 mp**
- o Pista de alergat **500 ml**
- o Spatii dedicate expunere arta outdoor **1 800 mp** (spatii verzi amenajate peste parcaj public)
- o Parcaj public- amenajat pe sol, acoperit cu amenajari de tip terasa inierbata **70 locuri**
- o 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

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: Lipsa locurilor de parcare deja insuficiente atât rezidențial cât și a parcarilor cu plată.

R: Afirmatia este nefondată întrucât 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 formă 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 servicii ce urmează a fi realizate la parterul ansamblului propus
- Parcare dedicate locuintelor propuse, fiind prevăzut un număr de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 16.02.2024.

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

”..... ne exprimăm următorul punct de vedere pentru zona UTR RIM-1 din plan:

1. Suprafața pentru planul de urbanism este de cca 2.5ha, iar firma care a făcut proiectarea a propus 550 apartamente acest lucru este de neimaginat având în vedere legile în construcții, legile privind securitatea la incendii, legile privind fluenta traficului auto, legile care reglementează mediul înconjurător.

2. Având în vedere propunerea de 550 apartamente, oare firma care a făcut proiectarea zonei a luat în considerare că în aceste apartamente trăiesc aproximativ 1700 de oameni și că aceștia vor folosi cca 800 de autoturisme?

3. Firma de proiectare a ținut cont de numărul de mașini (cca 800) și suprafața ocupată de acestea cca 7000 metri pătrați (o mașină ocupă  $1.5 \times 5.5 = 8.5$  metri pătrați)?

4. Societatea care a întocmit planul de urbanism oare a realizat că pentru suprafața de 2.5ha nu respectă nicio normă de conviețuire dintre oameni. Din suprafața de 2.5ha conform proiectului de urbanism peste 65% va fi ocupată cu construcții de locuințe sau alte construcții nespecificate în planul de urbanism.

5. Având în vedere numărul mare de apartamente ne punem problema în caz de incendiu la aceste apartamente dacă blocul nostru va fi afectat având în vedere lățimea străzii și parcare pe toată lungimea străzii. Având în vedere lățimea străzii, numărul mare de mașini care se pot parca, numărul mare de mașini care circulă, strada va fi sufocată, la care mai trebuie avută în vedere calitatea aerului.

6. În zona pe strada N. A. Dragomir sunt construite numai imobile cu 4 nivele, iar varianta din planul de urbanism stabilește înălțimi de 9 etaje care aceste înălțimi nu se încadrează cu înălțimile din zonă.

7. Popunem că acest plan să fie refăcut să ia în considerare aceste sugestii privind viitorul conviețuirii în zonă, să țină cont și de necesarul de spațiu verde specificat în 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:

Vă transmitem mai jos răspunsul nostru privind sesizarea înregistrată 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 gigoare.

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 parcare 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 parcare 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 parcare 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 înseamnă ca din suprafața de studiu doar 35% poate fi ocupată de construcții de locuințe sau orice alt fel de construcții.

În ceea ce privește acele „alte construcții nespecificate în planul de urbanism” nu putem să comentăm.

Sesizare: Având în vedere numărul mare de apartamente ne punem problema în caz de incendiu la aceste apartamente dacă blocul nostru va fi afectat având în vedere lățimea străzii și parcare pe toată lungimea străzii. Având în vedere lățimea străzii, numărul mare de mașini care se pot parca, numărul mare de mașini care circulă, strada va fi sufocată, la care mai trebuie avută în vedere calitatea aerului.

R: Înainte de aprobarea finală, documentația PUZ va fi avizată de către ISU Arad- instituția ce este în măsură să stabilească modul în care sunt sau nu respectate prevederile actelor normative cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor. Documentația propusă respectă toate reglementările specifice în vigoare.

Referitor la lățimea străzii, prin PUZ 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.

În concluzie, prin intervențiile propuse prin PUZ ce urmează a fi făcute pe cheltuiala investitorului, se va îmbunătăți substanțial modul de desfășurare a traficului pe strada N. A. Dragomir.

Sesizare: În zona pe strada N.A Dragomir sunt construite numai imobile cu 4 nivele, iar varianta din planul de urbanism stabilește înălțimi de 9 etaje care aceste înălțimi nu se încadrează cu înălțimile din zona.

R: Afirmatia este una nefondată, în zona există imobile P+4E, respectiv 5 nivele, iar prin PUZ se propune un regim de înălțime suprateran P+7E+R, adică 9 nivele respectiv 8 etaje. Diferența de înălțime este justificabilă, întrucât regimul de înălțime propus respectă prevederile legale în vigoare, întrucât distanța dintre clădirile propuse și cele existente pe partea opusă a străzii Nelu Aristide Dragomir este mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirilor propuse, și în același timp se asigură pentru clădirile existente pe frontul opus și condițiile de însorire obligatorii, respectiv minim 1.5 ore de însorire directă a ferestrelor încăperilor de locuit în data de 21 Decembrie, cea mai scurtă zi din an.

De altfel, în contextul dezvoltării orașelor, vor exista întotdeauna diferențe de regim de înălțime între „existent” și „propus”, altfel ar fi rămas toate clădirile la nivelul parter, dezvoltarea pe verticală fiind un gest normal, cu condiția respectării reglementărilor urbanistice.

Sesizare: Propunem ca acest plan să fie refăcut să ia în considerare aceste sugestii privind viitorul conviețuirii în zona, să țină cont și de necesarul de spațiu verde specificat în normele europene de mediu.

R: Rugăm să ne indicați concret „normele europene de mediu” la care faceți referire pentru a le implementa în proiect. În ceea ce privește necesarul de spațiu verde menționăm că din suprafața totală de 2,5 ha aproximativ 1,5 ha va fi teren acoperit cu spațiu verde, documentația propusă a luat în considerare doar prevederile CU Nr. 1733 din 14.11.2023, a HGR 525/1996 și a HCLM 572/2022- Regulament pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări 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 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 asigura 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.”

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 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 sedințelor 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 parcarile 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 documentației depuse, pe str. Nelu Aristide Dragomir vor fi amenajate 38 de parcuri, din care 2 reprezintă cele două parcuri relocate 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 funcțiunilor 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 asiguară 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 există o asemenea parcare și avem mari îndoieli că o asemenea lucrare se va face, punându-ne întrebarea unde vor fi parcate un asemenea număr de mașini.

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

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

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

4. Analizand planul de urbanism nu am reusit sa identificam pozitia parcarii supraterrane 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 suprefete "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 procente 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 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, parcare si alte obiecte pentru joaca copiilor. Atunci cand vremea va fi placuta afara, si aproximativ 1/3 din locatari (adulti si copii) vor dori sa fie la locul de joaca, va fi o aglomeratie precum ghetourile din Gaza (Palestina).

R: Afirmatia conform careia 65% din suprafata de studiu de 2.5 ha este ocupata cu „cladiri, parcare 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 parării 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 înălțime, ex. pe b-dul Revoluției unde găsim imobile cu regim de înălțime P+8E- P+10E, alături de imobile cu regim de înălțime P+4E, similare cu cele de pe str. N.A. Dragomir care la randul 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 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: În conformitate cu prevederile specifice de urbanism, se ia în considerare relația dintre distanta dintre clădiri și înălțimea măsurată la cornisa a clădirii mai înalte. Peste aceasta înălțime sunt acceptate etaje retrase din planul principal al fațadei.

Clădirile propuse pe str. N.A. Dragomir au o înălțime măsurată la cornisa de 23.50m, conform planșelor desenate anexa la documentație, respectiv 26.50m la cornisa corpurilor de clădire de pe extremități, cu regim de înălțime P+7E+R. Diferența de înălțime până la 29.60, respectiv până la 32.60 (accentul de 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 înălțime 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 înălțime, 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 făcute 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 „adăugate” 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 detinute 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 există 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 calculele 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: Afirmatia este eronată, autorul face confuzii între suprafețele zonei de studiu, a zonei de reglementat, a suprafețelor detinute de către investitor și a celor din domeniul public. Bilanțul de suprafețe este corect, transparent și conține procentele reale.

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

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

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



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 în 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 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 clădirilor învecinate, într-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, 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 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 aflox important de clienți și autovehicule care intră și ies din parări.

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. (image atasata)

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

Distanța dintre blocul nr. 4 și str. N. A. Dragomir. (image 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 aflox 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 parări 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.”

Solicitățile 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 invecinate, într-o zi de referință la data solstitiului 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 sănătate publică privind mediul de viață al populației, 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 inasa 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, inasa 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 inasa 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:

**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 oglindă 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 13.000 mp de spații verzi cu caracter public, deschise circulației publice.

Fata 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 29.00 m din noul aliniament, adică la o distanță de peste 53.00 m 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 5.20 m de limita existentă a domeniului public; 3.40 m este lățimea circulației pietonale propuse, la care se adaugă 1.80 m 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 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 acelui 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 acelui 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 flux 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 parări de către noul proprietar.

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

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

Accesul la parcajul de pe str. N.A. Dragomir va fi unul secundar, accesul principal fiind în parcajul privat cât și în cel public urmând a fi amenajate din str. Miron Costin.

Totodată documentația ia în calcul nu desființarea ci relocarea parcarilor existente pe str. N.A. Dragomir astfel încât să se genereze o bandă suplimentară de viraj la dreapta la ieșirea din str. N.A. Dragomir în str. Miron Costin. Este indeplinită astfel solicitarea d-voastră de asigurare a unui număr echivalent de locuri de parcare de către Beneficiar și îmbunătățirea condițiilor de pe str. N.A. Dragomir prin lărgirea acesteia, crearea unui trotuar și a unei benzi de biciclete, aceste măsuri fiind posibile prin cedarea de către Beneficiar a unei suprafețe de teren de 1.000 mp.

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 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 Rosu" pentru a vedea locul unde să facă 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 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.

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 bănci 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 partial in plan cerintele consilierilor locali.

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

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

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

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

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

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

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

Sesizare 1:

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

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

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

Sesizare 4:

4. "Pe partea de N a str. N.A. Dragomir sunt un numar de 4 imobile cu un total de 78 de apartamente la care se mai adauga cladirea bancii BCR. Numar total de pretare din aceste imobile este de 196. Facand comparatie intre partea de N si ceea de S avem un raport de 1 la 8 la persoane si de 1 la 7 pentru apartamente".

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

Cele patru blocuri au un nr. de apartamente dupa cum urmeaza:

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

Daca d-voastra ati luat in considerare apartament de pe strazile din vecinatate pentru comparatie nu este corect, pentru ca se discuta de amenajare pe strada N.A. Dragomir la Nr. 7 si nu despre altceva.

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



Sesizare 5:

5. "Stabilirea numărului de parări 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 Sutila = 5.500mp (80%din Sdesfasurata) -> conform P118-99 suprafata de vanzare(suprafata utila comerciala) este 2/3 din total, adică 3.600mp	0	38
Parcari cu acces public- functiuni complementare locuirii	0	15
Rezidential 550 apartamente x 1.5 locuri de parcare	0	825
<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: Soluția depusă respectă prevederile HCL 575/30.10.2023. Mai jos puteți regăsi extrase din Anexa la HCL 575/30.10.2023 cu privire la aspectele semnalate de d-voastră.

## 2. Parametri de construibilitate:

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

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

## 5. Funcțiunile admise:

- Comerț
- Servicii

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

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 30.04.2024.

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

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

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

- Acesta prin amplasarea construcției propuse NU asigură însoțirea 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 parcarilor, cu consecință directă asupra creșterii calității aerului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- va avea loc o umbră 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 aflus 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 parcarile amenajate pe str. N.A. Dragomir sunt și așa insuficiente.

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

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

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

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

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

Solicităm așadar, ca amplasamentul noilor clădiri să fie reanalizat, iar proiectul să fie realizat în oglindă, adică realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte – 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 însoțirea 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 insoțire care confirmă faptul ca toate incaperile de locuit ale cladirilor invecinate beneficiaza de insoțirea minima conform cerintelor legale.

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

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

Sesizare 2:

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

- vă rugăm să țineți cont și de traficul intens de pe str. N.A.Dragomir și de aglomerația din sens 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 supradimensionat de 70 de locuri ce urmează a fi construit de către investitor și cedat administrației publice.
- Parcare supradimensionate atât pe strada Nelu Aristide Dragomir (suplimentar față de cele existente) dar și în interiorul parcelei, destinate publicului ce va folosi spațiile comerciale și servicii ce urmează a fi realizate la parterul ansamblului propus
- Parcare dedicate locuințelor propuse, fiind prevăzut 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 parcarilor, 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. sef al mun. Arad au fost cei care au opinat în privința oportunității amplasării viitoarelor construcții pe latura de Nord-Est a parcelei studiate, la strada N.A. Dragomir, această susținere este greu de crezut, atâta timp cât la parterul acestor viitoare blocuri s-au proiectat spații comerciale.**

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

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

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

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

Sesizare 4:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chiar dacă se vor edifica, așa cum se susține, 70 de locuri de parcare într-o parcare acoperită și 15 locuri de parcare în zona locurilor de joacă și sport, este evident că vor fi insuficiente, dacă vom calcula faptul că se vor desființa peste 50 de locuri de parcare pe str. N.A. Dragomir, și se va crea un 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 parcuri în zona actuală, nici măcar pentru vizitatori, ceea va scădea atractivitatea comercială a acestora și implicit valoarea lor de piață, aspect cu care nu suntem de acord.

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

documentatia propusa. In realitate, aceasta investitie aduce un numar semnificativ de parcare publice **suplimentar fata de cele existente** si NU in locul acestora.”

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

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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

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