

Denumirea obiectivului **Intocmire PUZ si RLU -ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE LUCRARI DE ARTA, PARC**

Amplasament **Nelu Aristide Dragomir nr. 7, mun. Arad, jud. Arad**

Beneficiar **RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**

Proiectant general **jud. Arad, mun. Arad, str. Neculce, nr. 7, etaj 1, ap. 1**
S.C. CORNER STUDIO S.R.L
Calea Dorobantilor Nr. 38, Cluj-Napoca
0731 066 496

Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite

Nr. crt.	Data primirii	Persoana/ Organizații a inițiatoare	Date de contact	Textul propus de autoritatea inițiatoare	Conținut propunere	Stadiu (preluată/ nepreluată)	Justificarea nepreluării
1.	Nr. 64761/26.07.2024	Gall Tamas Mihai Stănescu Mihaela Berar Ioan Bite Florin	Arad, Bloc2, ap.3 Tel: 0744 558 745 Arad, Bloc2, ap.6 Tel: 0722 316 400 Arad, Bloc2, ap.8 Tel: 0740 337 659 Al. Azuga, Bl.4, ap.11 Tel: 0748 177 426	Întreaga documentație se regăsește la acest link	Referitor la Proiectul de hotărâre 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. – inițiativa primarului. În calitate de proprietari al imobilului de pe str.N.A.Dragomir situat în vecinătatea viitorului ansamblu rezidențial, vă prezentăm următoarele OBIECTII la Proiectul de hotărâre: 1. Referitor la clădirile propuse prin amplasarea construcției propuse NU se	1. Preluata	1. Documentatia contine Studiul de insorire care confirma faptul ca toate incaperile de locuit ale

					<p>asigură minimul necesar de 1,5 ore de însorire directă a încăperilor de locuit, conform art.3 din Ordin 119/2014 modificat ulterior cu Ordinul nr.994/2018 privind însorirea pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate(blocurilor învecinate de pe str.N.A.Dragomir), într-o zi de referință la data solstițiului de iarnă(21 decembrie) așa rezultă din Concluziile Studiului de însorire directă a încăperilor de locuit de pe str.N.A.Dragomir (din răspunsul trimis privind sesizarea noastră înregistrată cu nr.31210 din 05.04.2024, pag.a 2-a, al.3 NU rezultă).</p>	<p>clădirilor învecinate beneficiaza de însorirea minima conform cerintelor legale. Studiul de insorire a fost intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin Ordinul 994/2018, Art. 3. Studiul a fost intocmit pentru cooronatele 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 16:44.</p> <p>Intrucat imobilele situate pe str. Nelu Aristide Dragomir identificate ca Bloc 2 si Bloc 4 sunt amplasate la Nord-Est de investitia propusa, ele sunt afectate intr-o oarecare masura de noile cladiri insa in limitele legale. In studiul de insorire s-a analizat situatia imobilelor Bloc 2 si Bloc 4 la fiecare 10 minute dupa ora 8:14 (rasaritul soarelui), acestea beneficiind de insorire directa pana la 15:34. In prima parte a zilei cele doua imobile sunt umbrite partial de blocul existent de pe B-dul Revolutiei Nr. 12-18, pana in jurul orei 10:14 cand absolut toate incaperile beneficiaza de insorire directa.</p> <p>In jurul orei 10:44 fatada blocului 4 incepe sa fie umbrita de catre cladirile propuse, pana in jurul orei 13:14, cand apartamentele incep sa primeasca lumina directa, pana la ora 15:34. Apartamentele de la etajul 1 primesc o ora de insorire directa in prima parte a zilei (pana la ora 10:44) si inca cel putin 0.5 ore in a doua parte a zilei (dupa ora 13:14). Fatada blocului 2 beneficiaza de insorire directa a incaperilor de locuit pana la 12:44, cand incepe sa fie umbrita de cladirile propuse, insa cu toate acestea se asigura minimul necesar de 1.5 ore de insorire directa a incaperilor de locuit.</p>
--	--	--	--	--	---	---

					<p>2. Datorită numărului mare de apartamente implicit a numărului mare de autoturisme, zona va fi foarte aglomerată și NU va suporta acel trafic intens. De asemenea, milităm pentru evitarea supraaglomerării rutiere a zonei Podgoria și străzilor adiacente întrucât NU se pot asigura nici în prezent o circulație fluidă în cursul zilei.</p> <p>Propunem: Neacordarea avizului pentru documentația de urbanism(P.U.Z.) , exceptând cazul în care se reduce nivelul de înălțime al clădirilor și implicit, reducerea numărului de apartamente și mașini în favoarea extinderii spațiului verde în partea de Nord a lacului de la Pădurice.</p>	<p>2. Preluata</p> <p>2. Aspectele privind desfasurarea traficului au fost analizate de catre Comisia de sistematizare a Circulatiei in cadrul sedintei din data de 18.01.2024, conform careia s-a obtinut Avizul Nr.2016/Z1/23.01.2024, anexat documentatiei.</p> <p>Propunerea adreseaza in mod direct si rezolva favorabil deficitul de parcare din zona, prin investitia propusa fiind prevazute urmatoarele categorii de parcare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcari publice sub forma unui parcaj suprateran de 70 de locuri ce urmeaza a fi construit de catre investitor si cedat administratiei publice. - Parcari supraterane atat pe strada Nelu Aristide Dragomir (suplimentar fata de cele existente) dar si in interiorul parcelei, destinate publicului ce va folosi spatiile comerciale si se servicii ce urmeaza a fi realizate la parterul ansamblului propus - Parcari dedicate locuintelor propuse, fiind prevazut un numar de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament
--	--	--	--	--	---	---

						<p>Totodata propunerea privita in ansamblul ei contine si masuri de imbunatatire substantiala a conditiilor de trafic pe strada Nelu Aristide Dragomir. Se propune cedarea unei suprafete de teren aflata in proprietate privata in vederea reconversiei profilului strazii Nelu Aristide Dragomir, si astfel se vor realiza la ambele capete ale strazii benzi dedicate pentru viraj de dreapta, astfel incat sa fie degrevate benzile de circulatie de mers inainte sau viraj de stanga. Se va imbunatati substantial si circulatia pietonala si circulatia velo, prin realizarea unui trotuar cu latime de 3.50m si a unei piste de biciclete dedicate.</p> <p>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.</p>	
2.	64732/26.07.2024	Asociația de proprietari i Bloc 4, str.N.A.Dragomir	Bărbătei Ioan ioan.barbatei@gmail.com		<p>Analizând planșele expuse cum se dorește să fie amenajată acea zonă de 2,5 ha ne exprimăm protestul față de acceptarea proiectului.</p> <p>1. Distanța dintre blocurile existente în partea de nord a zonei și blocurile care urmează să fie construite(550 apartamente) nu respectă timpul minim de însorirela data de 21 decembrie. Distanța între clădiri trebuie să fie mai mare decât înălțimea clădirilor.</p>	1. Preluata	<p>1. Toate informatiile privind distantele dintre cladiri si inaltimele acestora sunt prevazute in documentatia finala cu toate modificarile si completarile facute in perioada de aprobare. Se respecta toate distantele, raportate la inaltimele fatadelor de pe frontul opus al strazii.</p> <p>Documentatia contine Studiul de insorire care confirma faptul ca toate incaperile de locuit ale cladirilor invecinate beneficiaza de insorirea minima conform cerintelor legale.</p> <p>Studiul de insorire a fost intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate</p>

					<p>2. Având în vedere că vor fi construite 550 apartamente în care vor locui aprox. 1650 persoane(în medie 3 persoane/ apartament) acestea vor folosi aprox.800 de autoturisme lucru care va duce la un blocaj al circulației în zonă. Proiectul de amenajare ia în considerare ca o porțiune din lățimea actuală a zonei de circulație să fie transformată în parcare, acest lucru contribuind la sufocare circulației pe stradă.</p> <p>3. Nu înțelegem cum la calculul de utilizare a terenului să fie incluse și porțiuni de pe str.N.A.Dragomir și Miron Costin fiindcă dacă luăm în considerare suprafața ocupată de construcții, spațiul,, verde" ar fi cel mult 35% și nu cum este prezentat în planșa 3 din A.04.</p> <p>4. HCLM 187/ 28.03.2024 impune ca pentru locuințele colective(blocuri) trebuie să existe și 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Acest aspect duce la micșorarea numărului de apartamente care ar putea fi construite pe această suprafață.</p> <p>5. Nu este respectată HCLM 575/30.10.2023 care reglementează amenajarea zonei de pe strada N.A.Dragomir nr.7 impune în 10 puncte acordul pentru aprobarea proiectului- față de master planul anterior, noua propunere consolidează angajamentele prin daune clare, cifre și obligații: 5.1. Reducerea regimului de înălțime a clădirilor;</p>	<p>publică privind mediul de viață al populației, modificat prin Ordinul 994/2018, Art. 3.</p> <p>Studiul a fost întocmit pentru cooronatele 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.</p> <p>2. NU este adevarata afirmatia conform careia o parte din latimea actuala a zonei de circulatie va fi transformata in parcare. Parcarea adiacenta strazii N.A. Dragomir va fi posibila datorita dezmembrarii si cedarii unei portiuni din terenul proprietatea privata a Beneficiarului, fara a afecta sau sufoca circulatia existenta</p> <p>3. Informatia este eronata, in calculul indicilor urbanistici NU sunt incluse portiuni din strazile N.A. Dragonir si Miron Costin. Calculul POT si CUT se face raportat exclusiv la parcela aflata in proprietatea privata a Beneficiarului.</p> <p>4. Documentatia depusa respecta prevederile HCLM 187/ 28.03.2024, se asigura 1.5 locuri de parcare pentru fiecare locuinta.</p> <p>5. Toate conditiile enuntate in HCL 575/30.10.2023 sunt respectate si implementate in documentatia depusa.</p>
--	--	--	--	--	---	--

				<p>5.2. Reducerea numărului de apartamente;</p> <p>5.3. Creșterea suprafețelor de spații verzi,</p> <p>5.4. Regularizarea/reconversia profilului dtrada N.A.Dragomir în vederea circulației auto/velo și pietonale;</p> <p>5.5. Asigurarea a cel puțin unei stații de încărcare mașini electrice;</p> <p>5.6. Crearea pistei de alergat;</p> <p>5.7. Asigurarea unui spațiu corespunzător pentru creșă în incinta complexului;</p> <p>5.8. Oferirea de garanții judiciare cu privire la asumarea de către asociațiile de proprietari a obligației de întreținere a teraselor;</p> <p>5.9. Toaletă publică modernă cu toate facilitățile;</p> <p>5.10.Plantarea de arbori cu înălțime de minim 2m și condiționarea recepției de aceste caracteristici în toate amplasamentele în care vor fi instruite condițiile tehnice.</p> <p>6. Având în vedere numărul mare de mașini care vor circula pe strada N.A.Dragomir, noxele pe care le degajă ne vor crea în timp probleme de sănătate. Prin realizarea acestui proiect cetățenii de pe strada N.A.Dragomir sunt pedepsiți să îndure condiții similare cu cei care trăiesc în ghetourile din Gaza(Palestina).</p>	6. Preluata	<p>6. Ansamblul propus este unul de tip mix, in care se regasesc atat locuinte colective cat si alte spatii destinate serviciilor de proximitate.Viitorii rezidenți vor avea oportunitatea de a petrece timp liber în imediata vecinătate a locuințelor si acest lucru va reduce semnificativ dependenta de autoturism si va incuraja deplasarea pe jos, sau cu mijloace alternative. Consideram 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</p>
--	--	--	--	--	-------------	--

							furnizarea de facilități conexe locuirii la o distanță echivalentă cu o plimbare de 5 minute. Consideram cel puțin nefericită și inoportuna asocierea cu situația din Fâșia Gaza, în special în contextul geopolitic actual.
--	--	--	--	--	--	--	---

Intocmit,

arh. Cristian Banut



Cluj-Napoca

07.08.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Nr.ad.65071/A5/20.08.2024

C ă t r e,

Direcția Comunicare
Compartimentul Asistență Juridică

Referitor la adresa dvs. înregistrată cu nr de mai sus, cu privire la documentația de urbanism 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., inițiator: SC RESIDENCE IOBILIARE MOȚ SRL, proiectant general: SC CORNER STUDIO SRL, amplasament: Str.Nelu Aristide Dragomir nr.7, aflată în etapa de transparență decizională;

Vă transmitem Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite, completat de către elaboratorul documentației.

ARHITECT ȘEF,
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

CONSILIER,
Angelica Giura