

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire zonă locuințe și funcțiuni complementare

Amplasament: - municipiul Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28

Beneficiar: SC ASTRA VAGOANE CALATORI SA

Proiectant: - SC TECTONICS ART SRL, arh. RUR Marius I. Nicorici-Calance, proiect nr. 608/2024

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.112362/17.12.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 16.01.2026.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 16.01.2026-30.01.2026.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, din str. Mihail Kogălniceanu nr.30, nr.24, nr.26, nr.26A, nr.31, str. I. R. Șirianu 25, nr.16, nr. 21, str. Constanța Hodoș nr.1, nr.3, nr.5, nr.9, nr.11, str. Ceahlău nr.18, nr.20, nr. 22, nr.24, nr. 24A, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

Prin adresa înregistrată cu nr.6587/27.01.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.I.R.Sirianu ne transmite următoarele:

”Urmare adresei 112362/ A5/14 ian. 2026 privind lucrarea PUZ locuințe și funcțiuni complementare în mun.Arad str.I.R.Șirianu:

-alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială;

-alimentarea cu energie electrică;

-alimentarea cu gaze naturale, avize care să specifice clar condițiile și soluțiile tehnice de realizare a racordurilor în așa fel imobilele existente să nu aibă de suferit.

Atrag atenția că utilitățile stradale actuale sunt vechi, insuficient calibrate.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 28.01.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.10022/04.02.2026 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 05.02.2026.

În vederea aprobării Proiectul Urbanistic Zonal susmenționat s-au obținut și corelat avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr.1400/30.08.2024 de la toți furnizorii de utilități : Compania de Apa Arad SA; DelGaz Grid SA; Rețele Electrice România SA; urmand ca acestea, însoțite de documentația de urbanism, să fie înaintate către Primăria Municipiului Arad.

Prin adresa înregistrată cu nr.6360/26.01.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:

”...în urma analizării memoriului și conceptului PUZ depus, formulez prezentul memoriu de opoziție, întrucât soluția urbanistică propusă generează efecte negative directe și indirecte asupra proprietății mele, afectând dreptul la folosință normală a imobilului, confortul locuirii, eficiența energetică, intimitatea, precum și funcționarea coerentă a zonei.

A. Afectarea însoririi și a eficienței energetice:

1. Autorul documentației nu ține cont de faptul că terenul pe care propune proiectul imobiliar este în medie cu un metru mai înalt decât terenurile cu CF 315441, CF 315435, etc., respectiv terenurile de pe aliniamentul vestic, șirul de case propuse în UTR1. Având în vedere regimul de înălțime S+P+1E+M/ER al clădirilor propuse, cel puțin în cazul imobilului de pe CF 315441 nu sunt respectate normele de umbrire.

2. Umbrirea panourilor solare: Pe imobilul identificat prin CF 315441 sunt instalate panouri solare, dimensionate și amplasate în raport cu condițiile actuale de însorire. Regimul de înălțime propus (S+P+1E+M/ER), coroborat cu amplasarea construcțiilor pe parcela analizată, va conduce la:

- a. umbrirea semnificativă a panourilor solare, în special în sezonul rece;
- b. diminuarea producției de energie regenerabilă;
- c. compromiterea investiției realizate și a obiectivelor de eficiență energetică

3. Reducerea aportului solar pasiv. Imobilul meu dispune de o porțiune de fațadă vitrată orientată spre sud, concepută pentru a beneficia de aport solar pasiv, cu rol esențial în:

- a. reducerea consumului de energie pentru încălzire pe timp de iarnă;
- b. asigurarea confortului termic și vizual.

Prin edificarea construcțiilor propuse, acest aport solar va fi substanțial redus, în special în perioada de iarnă, când soarele are un unghi de incidență scăzut. Consider că soluția PUZ nu demonstrează, prin studii de însorire, că proprietățile învecinate beneficiază de un minim acceptabil de lumină naturală în perioada critică a anului.

B. Afectarea intimității și a confortului locuirii

Regimul de înălțime propus conduce la:

- dominarea vizuală a proprietății mele;
- posibilitatea de vedere directă asupra curții și a spațiilor vitrate ale imobilului meu;
- pierderea intimității și a caracterului rezidențial protejat al zonei.

Aceste efecte sunt incompatibile cu principiile unei dezvoltări urbane echilibrate și cu respectarea relațiilor de vecinătate.

C. Inadecvarea funcțională a zonei și problema parcărilor:

Zona este deja congestionată din punct de vedere al traficului și al parcărilor, fiind utilizată intens în timpul orelor de program de:

- personal al Inspectoratului Județean de Poliție;
- personal al Inspectoratului SRI;
- personal al Poliției Locale;
- angajați ai altor societăți comerciale din zonă;
- proximitatea pieței agro – alimentare

Introducerea unor noi locuințe individuale va accentua:

- deficitul de locuri de parcare;
  - parcare haotică pe domeniul public;
  - disconfortul locuitorilor existenți
  - prin aglomerare îngreunarea intervențiilor în caz de incendii și/sau calamități naturale;
- creșterea riscului conduce la creșterea polițelor de asigurare facultativă

D. Propunere alternativă de interes public:

În considerarea interesului public și a nevoilor reale ale zonei, apreciez că terenul vizat de PUZ ar trebui:

- achiziționat de municipalitate;
- utilizat pentru realizarea unei parcuri publice structurate (2S+P), care ar contribui la:
- decongestionarea traficului;

- eliberarea domeniului public de parcări necontrolate, ilegale, pe trotuare, care pune în pericol pietonii, chiar de către angajații instituțiilor care ar trebui să-i protejeze;
- creșterea calității vieții urbane;
- susținerea funcțiilor instituționale existente în zonă.

E. Concluzii: Având în vedere ansamblul argumentelor prezentate, consider că documentația PUZ propusă nu respectă principiile unei dezvoltări urbane coerente și echitabile pentru o zonă centrală consolidată a Municipiului Arad și generează prejudicii directe proprietății identificate prin CF 315441.

În mod particular:

- Proiectul este propus într-o zonă de impozitare A, caracterizată printr-un grad ridicat de consolidare urbană, valoare imobiliară și exigențe sporite privind calitatea locuirii. Aplicarea limitelor inferioare ale normelor legale probabil poate fi acceptabilă în zone periurbane sau de extindere, însă este neadecvată într-un țesut urban central, unde protejarea confortului, intimității și valorii fondului construit existent trebuie să prevaleze. Aspect cu care cred că sunteți de acord având în vedere noile impozite impuse.

- Familia mea achită impozite către Municipiul Arad pentru parcela și imobilul aflate în proprietate încă din anul 1927, ceea ce conferă nu doar o continuitate istorică a locuirii, ci și o legitimitate morală și civică a solicitării de a beneficia de protecția drepturilor dobândite și de un tratament echitabil din partea administrației publice locale. Consider că acest aspect este un argument rezonabil și demn de a fi avut în vedere de către aleșii locali.

- Structura urbană istorică a zonei, rezultată din sistematizarea realizată în perioada administrației austriece, a fost concepută în mod deliberat astfel încât imobilele să fie amplasate la frontul stradal, cu curțile dispuse spate în spate, prevenind relațiile de vizibilitate directă între proprietăți. Această logică urbanistică a asigurat timp de decenii protejarea intimității și a caracterului rezidențial al zonei, valori care sunt puse în pericol prin regimul de înălțime propus.

- Soluția PUZ analizată creează premisele unor relații de vizibilitate directă de la înălțimi de până la aproximativ 12 m și la distanțe sub 30 m, ceea ce contravine caracterului zonei și așteptărilor legitime ale locuitorilor.

Totodată, apreciez că prevederile regulamentele PUG și RLU ale Municipiului Arad urmăresc explicit:

- menținerea și protejarea zonelor rezidențiale consolidate;
- respectarea relațiilor de vecinătate și a intimității locuirii;
- integrarea noilor dezvoltări în morfologia urbană existentă, fără a genera conflicte funcționale sau vizuale.

În acest context, consider că soluția urbanistică propusă prin PUZ nu este pe deplin compatibilă cu spiritul și obiectivele reglementărilor locale aplicabile.

În consecință, solicit:

- respingerea PUZ-ului în forma actuală;
- refacerea documentației cu o analiză aprofundată a impactului asupra vecinătăților (însorire, intimitate, eficiență energetică);
- analizarea unei alternative de interes public, respectiv utilizarea terenului pentru o parcare publică structurată, care să răspundă nevoilor reale ale zonei.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 27.01.2026

Prin adresa înregistrată cu nr.7198/28.01.206 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 30.01.2026.

”Proiectul Urbanistic Zonal înaintat spre dezbatere și avizare se încadrează din toate punctele de vedere: regim de înaltime, aliniere, aliniamente, retrageri, numar de locuri de parcare, indici urbanistici POT/CUT cu prevederile PUZ Zona Construita Protejata Arad, probat prin HCLM Arad nr.201/2014 si respecta in intregime legislatia”

Prin adresa înregistrată cu 8634/02.02.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:

”...În urma analizării răspunsului transmis de arhitectul semnatar al documentației PUZ, doresc să formulez următoarele precizări și mențiuni, necesare pentru corecta înțelegere a poziției mele și pentru buna desfășurare a procedurii de consultare publică.

#### 1. Destinatarul real al observațiilor formulate

Deși răspunsul arhitectului este formulat în cadrul procedurii de dezbatere publică, este important de subliniat că observațiile și obiecțiile mele se adresează în principal autorității publice competente în materie de urbanism, respectiv:

- Primăriei Municipiului Arad;
- Instituției Arhitectului-Șef al Municipiului Arad;
- Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU);
- Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de autoritate deliberativă care va decide aprobarea sau respingerea PUZ-ului.

Arhitectul semnatar al proiectului are, în mod legitim, rolul de a susține interesele beneficiarului documentației. Această poziționare explică abordarea strict formală a răspunsului, însă nu poate substitui obligația autorității publice de a analiza impactul real al proiectului asupra vecinătăților și interesului public.

#### 2. Caracterul incomplet și formal al răspunsului primit

Răspunsul arhitectului se limitează la reproducerea unor extrase din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Arad (Vol. II, aprobat prin HCLM nr. 210/2014), susținând că soluția propusă se încadrează în prevederile referitoare la:

- regimul de înălțime;
- aliniamente și retrageri;
- POT și CUT;
- numărul de locuri de parcare;
- condițiile de acces.

Această abordare este irelevantă pentru fondul obiecțiilor mele, din următoarele motive:

1. Dacă analiza unui PUZ s-ar reduce exclusiv la verificarea formală a conformării cu limitele maxime admise de regulament, procedura de dezbatere publică ar deveni inutilă, iar aprobarea ar putea fi realizată administrativ, pe baza unui simplu checklist tehnic.

2. Nu revine proprietarilor afectați obligația de a verifica dacă proiectantul respectă ad litteram un regulament cu prevederi generale, ci autorității publice, prin structurile sale de specialitate.

3. Rolul procedurii de consultare publică este tocmai acela de a evalua situațiile particulare concrete, efectele cumulative și impactul asupra vecinătăților existente, nu doar conformarea teoretică la indicatori urbanistici.

#### 4. Neabordarea punctuală a obiecțiilor formulate

În mod esențial, răspunsul arhitectului nu răspunde punctual la obiecțiile concrete formulate de mine prin adresa nr. 6360/26.01.2026, respectiv:

- Umbrirea proprietății mele, inclusiv a panourilor solare existente, în special în sezonul de iarnă, în contextul diferenței de nivel a terenurilor al regimului de înălțime propus și a configurației particulare a imobilului aflat în proprietatea mea;
- Reducerea aportului solar pasiv pentru fațada vitrată orientată spre sud, cu impact direct asupra eficienței energetice a locuinței;
- Afectarea intimității, prin apariția unor relații de vizibilitate directă între construcțiile propuse și curtea/locuința mea, incompatibile cu caracterul istoric și rezidențial al zonei;
- Disconfortul urban generat de parcări ilegale pe trotuare, respectiv agravarea congestionării străzii Ioan Rusu Șirianu prin introducerea unor funcțiuni rezidențiale noi, fără o soluție realistă și sustenabilă pentru parcare a autovehiculelor. Așa cum am arătat supun analizei oportunitatea construirii unei parcări ca alternativă la proiectul propus

Niciuna dintre aceste obiecții nu este analizată prin studii de însorire riguroase, simulări volumetrice, secțiuni relevante sau evaluări de impact, fiind practic eludate prin invocarea generală a conformării cu RLU.

#### 5. Menținerea integrală a obiecțiilor formulate

În aceste condiții, îmi mențin integral obiecțiile formulate prin adresa nr. 6360/26.01.2026, obiecții care trebuie analizate și avute în vedere de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) și de către Consiliul Local al Municipiului Arad, anterior adoptării oricărei hotărâri privind aprobarea sau respingerea proiectului de PUZ.

Consider că doar o analiză substanțială, orientată pe impactul real asupra vecinătăților și pe interesul public local, este compatibilă cu spiritul reglementărilor PUG/RLU și cu principiile unei dezvoltări urbane echilibrate și responsabile”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 04.02.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.14429/18.02.206 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 20.02.2026.

Răspuns la adresa nr.8634/A5 din 04.02.2026:

”Punctual la obiecțiile petitionerului:

- Panourile solare aflate pe panta sudică a învelitorii vecinului reclamant nu pot fi umbrite de un imobil aflat la est!

- Fatada vitrată orientată spre sud - așa cum precizează reclamantul - de asemenea nu-i poate fi afectată negativ din p.d.v. energetic de un imobil propus a fi edificat la est!!

- Caracterul istoric și rezidențial al zonei este consfințit prin HCLM Arad 201 din 2014. Propunerea înaintată spre dezbateră și aprobare nu se abate de la restricțiile impuse de aceasta din nici un punct de vedere

- Prin avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației este impusă montarea de indicatoare rutiere cu semnul de „PARCAREA INTERZISĂ” În lungul străzii nou propuse.”

Prin adresa înregistrată cu nr.11033/09.02.2026 proprietarii învecinați din str.Ceahlău, ne transmit următoarele:

”...în calitate de vecini direcți ai amplasamentului situat în Municipiul Arad, str. I.R. Șirianu nr. 23 și str. M. Kogălniceanu nr. 28, C.F. nr. 301955 Arad, în temeiul dreptului de informare și consultare a publicului, formulez prezenta

#### OBIECȚIE

prin care solicităm nevizarea documentației P.U.Z. și R.L.U. în forma actuală, ca urmare a constatării unor neconformități și lipsuri majore în documentația pusă la dispoziția publicului.

##### 1. Lipsa studiului istorico-arhitectural și urbanistic

Documentația analizată nu cuprinde un studiu istorico-arhitectural și urbanistic, deși amplasamentul este situat într-o zonă cu reglementări speciale. În lipsa acestui studiu nu este analizată integrarea construcțiilor propuse în contextul urban existent și nu poate fi evaluat impactul asupra vecinătăților directe, ceea ce face documentația incompletă și insuficient fundamentată.

##### 2. Reducerea nejustificată a numărului de locuri de parcare

Din documentație rezultă că, deși numărul de parcele și funcțiunile propuse a rămas neschimbat, numărul de locuri de parcare în incintă a fost redus de la 8 locuri la 3 locuri, fără o justificare clară și detaliată.

Această reducere generează presiune suplimentară asupra parcarii pe domeniul public și afectează direct zona de locuințe existente și proprietățile învecinate

##### 3. Neconcordanțe între memoriul tehnic și piesele desenate

În memoriul tehnic se menționează că amplasamentul este „fost teren cu destinație industrială”, însă în partea desenată aferentă situației existente apare hașură de locuințe, ceea ce creează confuzie asupra stării reale a terenului.

De asemenea regimul de înălțime este descris ambiguu în documentație - în unele locuri apare S+P+1E+M în alte locuri S+P+1E+M/Er

4. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) Documentația pusă la dispoziția publicului arată că Regulamentul Local de Urbanism nu a fost modificat, deși soluția urbanistică a fost ajustată. Această lipsă de corelare creează incertitudine juridică și face dificilă aplicarea coerentă a reglementărilor urbanistice.

5. Lipsa explicitării calculelor pentru spațiile verzi și parcuri

Documentația nu explică varianta de calcul utilizată pentru necesarul de spațiu verde și pentru numărul de locuri de parcare. În lipsa acestor calcule nu poate fi verificată respectarea prevederilor legale și nici impactul asupra mediului urban și calității vieții în zonă.

6. Soluția de circulație - drum de acces în regim de sens unic

Documentația propune realizarea unui drum de acces în regim de sens unic, fără a fi clarificate: soluția constructivă și capacitatea portantă; condițiile de siguranță pentru circulația rutieră și pietonală; respectarea distanțelor față de proprietățile învecinate.

Din piesele desenate nu rezultă o secțiune transversală clară și nici respectarea unei distanțe minime față de limita de proprietate, Având în vedere că drumul este o construcție supraterană, această soluție afectează direct proprietatea vecină și nu este suficient fundamentată pentru a putea fi avizată.

Conform prevederilor din „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”- Indicativ GM-010-2000:

„Cercetările, proiectele și studiile de fundamentare ce se întocmesc concomitent cu P.U.Z. considerate necesare de către beneficiar și elaborator, vor avea ca autori colective specializate în domeniu cu colectivul de elaborare a P.U.Z. dacă acesta are în profil astfel de lucrări ...” deci este nevoie de un proiect de drumuri însușit de proiectant specialitate.

7. Nerespectarea distanței laterale față de vecinătate - parcela nr. 15

Din analiza pieselor desenate rezultă că, clădirea propusă pe parcela nr. 15 nu respecta distanța laterală minimă față de proprietatea având CF 342122. Aceasta problema a fost discutată și în sesiunea publică iar arhitectul a refăcut varianta inițială. În piesele desenate din noua variantă se revine la greșeala din prima variantă.

În lipsa unor reglementări explicite care să permită această retragere redusă, distanța laterală minimă față de proprietatea învecinată nu este respectată, fiind afectate condițiile de însorire, ventilație și intimitate ale proprietății vecine.

Concluzie: Având în vedere cele de mai sus, consider că documentația P.U.Z. și R.L.U. este incompletă, necorelată și insuficient fundamentată, motiv pentru care solicităm: neavizarea documentației în forma actuală; completarea și corelarea tuturor pieselor scrise și desenate; clarificarea și corectarea soluției de circulație și a amplasării construcțiilor față de vecinătate; protejarea intereselor legitime ale proprietarilor din vecinătate și a caracterului zonei existente. Vă rog să aveți în vedere prezenta obiecție în analiza documentației.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, în vederea formulării unui răspuns, la data de 10.02.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.16528/25.02.2026 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 27.02.2026 împreună cu studiul istorico-arhitectural și urbanistic.

”Raspuns la adresa nr.11033/A5 din 11.02.2026:

1. Atasat studiul istorico-arhitectural si urbanistic.

2. Numarul locurilor de parcare sunt calculate conform HCLM nr 187 din 2024 care precizeaza la Art. 25 : „Se excepteaza de la prevederile prezentului regulament constructiile situate in Zona Construita Protejata a Municipiului Arad” adica HCLM Arad nr 201 din 2014. Propunerea supusa dezbaterii este conforma HCLM Arad nr 201 din 2014: 1 lp /unitate locativa/parcela; 1 lp/200-400mp spatiu comercial.

3. Urmare a observatiilor primite s-au operat corelarile intre Memoriul Tehnic si desene.

4. In RLU s-au operat corelarile.

5. Pentru spatiile verzi se respecta HCLM Arad nr 572 din 2022, iar pentru parcuri se respecta HCLM Arad nr 201 din 2014.

6. Solutia de circulatie propusa a fost avizata in Comisia de Sistematizare a Circulatiei a Municipiului Arad. Acest aviz a avut la baza o documentatie intocmita de un inginer de specialitate drumuri.

7. Urmare a adresei CJ Arad Directia Arhitect-sef nr 24590 din 30.10.2025 zona verde propusa intre parcela nr 15 si limita posterioara a parcelei de la nr 25 de pe Str. I. R. Sirianu nu este sustenabila. Din acest motiv sa adoptat aceasta solutie.”

Documentația revizuita a fost afisata pe site-ul institutiei la data de 27.02.2026.

Prin adresa inregistrata cu 18012/02.03.2026 proprietarul imobilului invecinat din str.Constanta Hodos ne transmite urmatoarele:

”În urma ultimului răspuns transmis prin intermediul comunicării Primăriei Municipiului Arad cu nr. 8634-2026, formulez următoarele precizări, care vizează fondul problemei și oportunitatea urbanistică a proiectului supus dezbaterii.

1. Nu urmăresc o polemică tehnică cu proiectantul

Nu mă interesează o polemică punctuală cu arhitectul elaborator al documentației și nici o dispută teoretică asupra unor pasaje din RLU.

Pentru mine este esențial ca autoritatea publică decidentă să analizeze oportunitatea reală a utilizării acestei zone pentru noi construcții rezidențiale versus alternativa funcțională a realizării unei parcuri publice într-o zonă deja sufocată de autovehicule parcate neregulamentar, inclusiv pe strada Ioan Rusu Șirianu.

Dezbaterea publică nu trebuie să se transforme într-un schimb de replici între un cetățean și proiectant, ci într-un proces prin care autoritățile competente pun în balanță:

- interesul privat al investitorului,
- impactul asupra vecinătăților existente,
- interesul public local privind mobilitatea, siguranța și funcționalitatea zonei.

2. Afirmatia privind imposibilitatea umbririi este tehnic nefundamentată

Afirmatia potrivit căreia „panourile solare aflate pe panta sudică nu pot fi umbrite de un imobil aflat la est” este formulată în termeni absoluți și nu este susținută de o analiză tehnică demonstrativă.

Soarele are traiectorie est–sud–vest, iar în sezonul rece unghiul de incidență este redus. În intervalele matinale, mai ales iarna, un volum construit la est poate genera umbrire asupra suprafețelor orientate sudic, în funcție de:

- diferența reală de nivel a terenurilor;
- înălțimea și volumetria construcțiilor;
- distanțele efective dintre imobile;
- configurația completă a clădirilor.

Invocarea poziționării „la est” nu constituie o demonstrație tehnică a inexistenței umbririi.

3. Fațada dinspre curte, a imobilului meu, este în formă de „L” (Sud + Est) – condiția minima de însorire trebuie verificată pentru întreg ansamblul

Imobilul meu nu are o singură fațadă relevantă pentru însorire. Fațada dinspre curte este în formă de „L”, compusă din:

- un tronson orientat spre Sud;
- un tronson orientat spre Est;

ambele deserving încăperi de locuit și având suprafețe vitrate.

În prezent, tronsonul orientat spre Est este deja parțial umbrit de imobilul vecin existent, în anumite intervale orare. În situația în care se edifică noile construcții propuse la est de proprietatea mea, umbrirea acestui tronson estic se va accentua în mod evident în intervalele matinale, în special în sezonul rece.

Rog a se observa că discuția despre însorire nu vizează doar panourile solare, ci respectarea condiției minime de însorire a încăperilor de locuit deservite de fațada estică, în corelație cu tronsonul sudic.

În aceste condiții, solicit ca autoritatea competentă să verifice explicit dacă, în ziua solstițiului de iarnă, este respectată condiția minimă de însorire pentru încăperile de locuit ale imobilului meu – respectiv asigurarea unui minim de cel puțin o oră de însorire directă.

În lipsa unui studiu de însorire riguros (model 3D, secțiuni reale prin cele două proprietăți, simulare sezonieră), care ține cont și de diferența de nivel dintre terenul meu și

terenul ce urmează a fi construit, concluzia potrivit căreia „nu se poate umbri” rămâne o afirmație declarativă și nu poate substitui o analiză tehnică verificabilă.

4. Miza reală este oportunitatea urbanistică, nu conformarea minimală la RLU Simpla susținere că proiectul „se încadrează în RLU” nu epuizează analiza oportunității urbanistice. Dacă procedura de consultare s-ar reduce exclusiv la verificarea formală a POT, CUT, retragerilor și regimului de înălțime, dezbateră publică ar deveni inutilă, iar aprobarea s-ar putea realiza printr-un simplu checklist administrativ.

Or, rolul real al consultării este evaluarea impactului asupra vecinătăților și a interesului public. În acest context, întrebarea esențială rămâne:

Este oportună suplimentarea funcțiunii rezidențiale într-o zonă deja afectată de presiune majoră asupra parcarilor sau ar fi mai adecvată o soluție de interes public – respectiv realizarea unei parări structurale? Aceasta este analiza pe care o solicit autorității publice.

5. Solicitare expresă către autoritatea decidentă

Solicit ca toate documentele și observațiile depuse de mine să fie înaintate integral: Instituției Arhitectului-Șef, CTATU, Consiliului Local al Municipiului Arad, și să fie incluse în documentația aferentă ședințelor în care se va discuta proiectul.

În calitate de contribuabil al Municipiului Arad, iar familia mea fiind plătitoare de taxe și impozite pentru terenul și clădirea în cauză în mod neîntrerupt din anul 1927, consider legitim să primesc un răspuns motivat din partea autorității publice competente — nu exclusiv reiterarea poziției proiectantului.

Aștept o analiză substanțială și un punct de vedere explicit din partea celor care au competența legală de a decide destinația acestei zone.

Anexez prezentei formulările anterioare ale obiecțiilor mele.....”

Prin adresa nr.ad.18012/A5/13.03.2026 au fost transmise invitații tuturor persoanelor contestatate cât și inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea participării la ședința de lucru din data de 25.03.2025 ora 15, Sala Regele Ferdinand.

Procesul verbal al ședinței de lucru (anexat) a fost afisat la data de 02.04.2026 pe site-ul institutiei la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Banca de date- Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor.*

Prin adresa înregistrată cu nr.27492/25.03.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite alocuțiunea citită în cadrul ședinței de lucru din data de 25.03.2025:

”....Aș dori să precizez de la început că nu sunt aici pentru a intra într-o polemică tehnică cu arhitectul elaborator al documentației. Rolul acestuia este să susțină proiectul beneficiarului, iar verificarea încadrării în regulamente și norme urbanistice este, în mod firesc, atribuția departamentelor de specialitate din cadrul Primăriei. Intervenția mea se adresează exclusiv autorităților publice care decid oportunitatea acestui PUZ, respectiv: Instituției Arhitectului-Șef, Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, și, în final, Consiliului Local al Municipiului Arad.

1. Problema nu este doar „încadrarea în regulament”, ci oportunitatea. Din punctul meu de vedere, miza acestei dezbateri nu este dacă proiectul se încadrează formal în limitele RLU. Dacă analiza s-ar reduce doar la acest aspect, nu ar mai fi necesară nici dezbateră publică - proiectul ar putea fi aprobat pe baza unui simplu checklist tehnic.

Întrebarea reală este: Este oportun ca această zonă să mai primească funcțiuni rezidențiale, sau ar trebui analizată o funcțiune de interes public-respectiv o parcare-intr-o zona deja sufocată de autovehicule parcate neregulamentar?

Zona este deja supusă unei presiuni evidente: instituții publice în proximitate, trafic intens, parări pe trotuare și spații neamenajate. Aceasta este problema reală pe care vă rog să o analizați. Anexez 3 imagini, toate azi 25.03.2026, cu trotuarele aglomerate de mașini parcate neregulamentar, de angajații instituțiilor din proximitate și riverani.

2. Impactul asupra proprietății mele este concret și semnificativ

Am detaliat în scris, dar subliniez pe scurt:

a) Intimitatea: Regimul de înălțime propus creează relații de vizibilitate directă asupra curții și spațiilor vitrate ale locuinței mele

Din punctul meu de vedere, acest lucru afectează în mod inacceptabil intimitatea unei proprietăți rezidențiale existente într-o zonă consolidată

b) Diferența de nivel: Există o diferență reală de nivel între terenuri (documentată de mine), ceea ce amplifică efectele de dominare și de umbră

c) Însorirea: Fațada dinspre curte a imobilului meu este în forma de L-cu deschidere spre sud și spre est

Partea estică este deja parțial umbrată de o construcție existentă, iar noile construcții propuse vor accentua umbrarea în intervalele matinale, în special iarna

Asta pune sub semnul întrebării respectarea condiției minime de însorire pentru încăperile de locuit

d) Parcarile: Introducerea unor noi locuințe nu va rezolva, mai degrabă va agrava o problemă deja existentă: lipsa locurilor de parcare și ocuparea abuzivă a domeniului public

3. Solicit o analiză reală -Nu solicit să fie combinate opiniile mele de către proiectant. Solicit ca argumentele mele, deja depuse în scris, să fie: analizate în mod real, cântărite în raport cu interesul public și supuse atenției forurilor decidente

Vă rog ca toate documentele depuse de mine, inclusiv această alocuțiune să fie înaintate integral către: instituția Arhitectului Șef, C.T.A.T.U., Consiliul Local și incluse în documentația pe baza căreia se va lua decizia cu privire la PUZ.

Concluzie: Nu contest dreptul de a construi în mod absolut. Dar consider că, în forma actuală: proiectul generează un impact disproportionat asupra proprietăților existente și nu răspunde nevoilor reale ale zonei.

În calitate de contribuabil al Municipiului Arad, iar familia mea fiind plătitoare de taxe și impozite pentru terenul și clădirea în cauză în mod continuu din anul 1927, consider legitim să primesc un răspuns motivat, bine argumentat din partea autorității publice competente.”

Prin adresa înregistrată cu nr.27852/26.03.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:”... formulez prezenta adresă în vederea înaintării tuturor observațiilor formulate în cadrul procedurii de consultare publică și a solicitării unei analize reale și fundamentate a impactului documentației de urbanism asupra proprietății mele și asupra zonei. Rog înaintare către Instituția Arhitectului Șef, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Consiliul Local.

1. Înaintarea documentelor Depun prin prezenta toate observațiile formulate în perioada 2025-2026, inclusiv:

- alocuțiunea susținută în cadrul Sedințelor din 18.03.2025 și 25.03.2026; - memoriile și completările depuse anterior;

- documentația imaginii privind situația parcarilor, imagini privind diferența de nivel între terenuri;

Solicit ca aceste documente să fie analizate și incluse integral în documentația ce stă la baza deciziei. Solicit analizate în mod real, cântărite în raport cu interesul public din partea instituției Arhitectului Șef și al Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

2. Lipsa unui răspuns substanțial: Precizez că nu am primit un răspuns satisfăcător la aspectele ridicate, răspunsurile limitându-se la invocarea încadrării formale în RLU, fără analiză reală, detaliată a impactului asupra vecinătăților.

3. Deficiențe ale fundamentării tehnice - studiul de însorire din 2025 este minimal și nu reflectă diferențele reale de nivel;

- după modificarea amplasării construcțiilor, nu a fost refăcut studiul;

- lipsesc analize privind impactul energetic anual, dominarea vizuală, afectarea intimității în proprietățile din vecinătate;

- lipsesc analize privind scurgerea apelor și riscuri în condiții meteo extreme, eventuale dezastruri naturale sau incendii.

4. Solicitare să-mi fie puse la dispoziție datele tehnice necesare verificării independente:

Având în vedere ca, în cadrul Sedintelor de consultare, domnul Arhitect Sef a indicat ca eventualele obiectii pot fi sustinute doar prin analize tehnice realizate independent de catre proprietarii afectati, reprezentatii primariei fiind complet degrevati de aceasta responsabilitate, sau de a solicita informatii suplimentare de la initiatorul PUZ-ului, consider necesar, pentru a putea formula un punct de vedere fundamentat, sa am acces la datele tehnice care stau la baza documentatiei PUZ. În acest context, pentru verificarea independenta a impactului asupra proprietatii mele și a vecinatatilor, solicit punerea la dispozitie a urmatoarelor informatii si fisiere:

- planuri de situatie și amplasament în format editabil (DWG), inclusiv ridicarea topografica utilizata;
- modelul 3D al constructiilor existente și propuse (IFC/SKP, daca exists), cu detalii privind dispunerea regimul de înaltime, pozitionarea suprafetelor vitrate, etc, ;
- cote de înaltime ( $\pm 0,00$ , cornisa, coama, suprafete vitrate) și sectiuni relevante prin amplasament;
- pozitia, dimensiunea și cota de amplasare a ferestrelor constructiilor propuse;
- planuri ale retelelor de utilitati subterane Si solutiile de evacuare a apelor pluviale;
- studiile existente care au stat la baza documentatiei, inclusiv : studii de însorire; analize privind cantitatea si scurgerea apelor pluviale;
- analize de risc sau alte studii de impact realizate.

Solicit aceste informatii exclusiv în scopul realizarii unor analize tehnice independente privind impactul proiectului asupra proprietatii mele și a zonei.

Mentionez ca în lipsa acestor date, verificarea independenta a impactului nu este posibila, iar analiza efectuata în cadrul procedurii ramane incompleta.

Concluzie: Consider ca documentatia este insuficient fundamentata si solicit ca decizia sa fie luata pe baza unei analize tehnice reale, nu exclusiv pe conformarea formala la indicatori urbanistici.”

Au fost anexate solicitările înregistrate cu nr.27492/25.03.2026, nr.18012/02.03.2026 și nr.6360/26.01.2026.

Prin adresa nr.ad. 27492,27852/A5/01.04.2026 a fost transmis următorul răspuns:

”Referitor la solicitările dvs. înregistrate cu nr.de mai sus, cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – ”Construire zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament intravilanul Mun. Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010;

Vă informăm că sesizările/opiniile depuse în cadrul procedurii de informare și consultare a populației vor fi înaintate Consiliului Local, împreună cu documentația completă, în vederea analizării acestora în procesul de aprobare a documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (6) și (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația de urbanism constituie o operă protejată potrivit prevederilor Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, pentru solicitarea formulată cu privire la punerea la dispoziție a informațiilor și fișierelor dwg, vă rugăm să vă adresați elaboratorului documentației, având în vedere drepturile de autor care îi revin asupra acesteia.”

Prin adresa înregistrata cu nr.33120/08.04.2026, proprietarul imobilului invecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:

”Solicitare acces la documentația PUZ și asumare utilizare limitată a informațiilor

1. Angajament privind utilizarea datelor: În vederea eliminării oricărui rezerve privind drepturile de autor invocate, declar în mod expres că toate informațiile și documentele solicitate vor fi utilizate exclusiv în scopul analizării impactului documentației asupra proprietății mele și a vecinătăților, fără reproducere, transmitere către terți pentru a fi utilizate în scop comercial.

2. Solicitare acces și consultare documentație Solicit posibilitatea consultării integrale a documentației tehnice aferente PUZ, în cadrul Primăriei Municipiului Arad, în condiții care să permită analizarea efectivă a acesteia.

În cadrul acestei consultări, solicit posibilitatea de a:

- vizualiza planșele și documentele tehnice complete;
- realiza fotografiile ale planșelor și documentelor relevante;
- nota cote, dimensiuni și alte informații tehnice necesare analizelor independente.

În acest scop vă rog să-mi puneți la dispoziție următoarele informații:

- cote de nivel ale terenurilor din zona analizată, inclusiv:
  - cota terenului natural și/sau amenajat pentru parcela mea și parcelele învecinate și cea care face obiectului documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. „Construire zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament: municipiul Arad, str. I.R. Șirianu nr. 23 și str. M. Kogălniceanu nr. 28, CF 301955, formulez prezenta solicitare
- cote de nivel aferente construcțiilor existente și propuse, respectiv:
  - cota ±0,00;
  - cota cornișei;
  - cota coamei;
- poziția, dimensiunea și cota de amplasare a suprafețelor vitrate (ferestre) atât pentru imobilul meu, cât și pentru construcțiile existente și cele propuse care pot genera umbră sau relații de vizibilitate directă;
- secțiuni relevante prin amplasament care să evidențieze relația reală de nivel și volum între proprietăți.
- analize privind scurgerea apelor pluviale și capacitatea de preluare a acestora în condiții de precipitații intense;
- soluțiile tehnice propuse pentru evacuarea apelor pluviale și evitarea acumulărilor sau a dirijării apelor către proprietățile învecinate;
- evaluări privind impactul diferențelor de nivel asupra modului de scurgere a apelor și asupra riscului de inundare a proprietăților limitrofe;
- analize privind comportarea construcțiilor propuse la acțiunea vântului, inclusiv efecte de canalizare a curenților de aer între clădiri;
- orice alte studii sau evaluări de risc realizate în raport cu fenomene meteorologice extreme, în contextul creșterii frecvenței acestora în ultimii ani. În măsura în care astfel de studii sau analize nu au fost elaborate, solicit să mi se comunice explicit acest aspect. Aceste informații sunt esențiale pentru:
  - evaluarea corectă a însoririi (în special pentru fațada în formă de „L” – Sud + Est);
  - analiza impactului privind intimitatea și dominarea vizuală;
  - verificarea ipotezelor utilizate în studiile existente.

Menționez că aceste demersuri sunt necesare pentru a putea formula un punct de vedere fundamentat și eventuale analize tehnice independente, în conformitate cu recomandările exprimate în cadrul ședințelor de consultare.

3. Scopul solicitării Scopul prezentei solicitări este exclusiv verificarea impactului documentației asupra proprietății mele, în special în ceea ce privește însorirea, intimitatea, relațiile de vecinătate și funcționarea urbană a zonei. În lipsa accesului efectiv la aceste informații, posibilitatea realizării unei analize independente este limitată.”

Solicitare către SC TECTONICS ART SRL, date tehnice necesare analizării impactului documentației PUZ

...”vă adresez prezenta solicitare în vederea obținerii datelor tehnice necesare realizării unei analize independente a impactului proiectului asupra proprietății mele și a vecinătăților...”

1. Date și documente solicitate În acest sens, vă rog să îmi puneți la dispoziție, în măsura există, următoarele:

Planuri și date de bază

- planuri de situație și amplasament în format editabil (DWG/DXF), inclusiv ridicarea topografică utilizată;
  - limite de proprietate și cote altimetrice;
- Construcții existente și propuse

- modelul 3D al construcțiilor (IFC, SKP sau alt format disponibil);
- cote de înălțime:
  - o ±0,00; o cornișă;
  - o coamă;
- secțiuni relevante prin amplasament; Elemente cu impact direct
- poziția, dimensiunea și cota de amplasare a ferestrelor construcțiilor propuse;
- distanțele reale față de limitele de proprietate;

Utilități și ape pluviale

- planurile rețelelor de utilități subterane;
- soluțiile tehnice de evacuare a apelor pluviale;

Studii și analize • studiile de însorire (toate variantele, inclusiv cele anterioare);

- eventuale analize de umbrire;
- orice studii privind impactul asupra vecinătăților;

Comportare în condiții extreme

- analize privind scurgerea apelor pluviale;
- evaluări privind comportarea construcțiilor în condiții de vânt puternic;
- orice alte studii de risc sau impact realizate;

## 2. Scopul solicitării

Precizez că aceste informații sunt solicitate exclusiv în scopul:

- analizării impactului asupra proprietății mele;
- verificării însoririi, relațiilor de vecinătate și a intimității;
- evaluării impactului urbanistic real.

Nu vor fi utilizate în scop comercial sau pentru reproducerea documentației.

## 3. Precizare

În lipsa acestor informații, posibilitatea realizării unei analize independente realizată de un simplu cetățean plătitor de taxe este imposibilă, iar evaluarea impactului documentației asupra vecinătăților nu poate fi considerată complete.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 14.04.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.38316/27.04.2026, elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

Raspuns la adresa nr.33120/A5 din 14.04.2026:

1. Atasat ridicarea topografică în format DWG. Pe aceasta sunt cotele de nivel și limitele solicitate

2. Pe planșa de reglementări sunt precizate toate retragerile și limitările pt construcțiile propuse.

3. Deoarece sunt respectate toate limitările din PUZ CP și din codul Civil cu privire la distanțele de la care se pot crea golurile în peretii exteriori, poziția și dimensiunile golurilor sunt lipsite de relevanță. Pe planșa de mobilare se regăsesc amprentele POSIBILE ale viitoarelor construcții. 4. Atasat RLU aferent PUZ în care sunt trecute condițiile avizatorilor pentru a fi aprobată documentația

5. Atasată planșa de Reglementări edilitare.

6. Atasat Avizul Autorității Aeriene pentru înălțimea aprobată

7. Atasat studiul de însorire/umbrire.

La data de 29.04.2026 a fost transmis următorul răspuns:

Alăturat vă înaintăm răspunsul elaboratorului documentației la solicitarea dvs. înregistrată cu nr.33120/08.04.2026 și vă aducem la cunoștință că, conform notificării nr.ad.112362/A5/14.01.2026 (anexată) documentația aflată în etapa de elaborare a propunerilor, poate fi consultată pe site-ul primăriei [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) la secțiunea *Serviciu Public, Construcții&Banca de date- Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor* sau la sediul Primăriei municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera nr. 3.

Până la aceasta dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef  
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		15.05.2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		08.05.2026

Red. A.G./2ex