

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 3 locuințe individuale

Amplasament: - municipiul Arad, str. Teodor Mariș nr.6, CF 330134 Arad

Beneficiari: Pelle Robert, Pelle Edith-Maria, Kiraly Zsolt și Mârza Gheorghe-Sorin

Proiectant: SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR Mircea Șoima, proiect nr. 310/2025

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.21064/09.03.2026 și completările depuse cu nr.22432/12.03.2026, 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 08.04.2026.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 08.04.2026-22.04.2026.

- 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, au fost transmise un număr de 14 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism persoane fizice și SC SAVASANE SRL, DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.36269/21.04.2026, proprietari învecinați ai terenului reglementat prin avocat Man Calin, ne transmit următoarele:

„..... în temeiul art. 57 – art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile Ordinului M.D.R.T. 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, precum și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, în termenul legal de consultare a documentației (08.04.2026–22.04.2026), înțelegem să formulăm prezentele: O B S E R V A Ț I I la documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. — Construire 3 locuințe individuale, str. Teodor Mariș nr. 6, CF 330134 — Arad (nr. proiect 310/2025, elaborator S.C. Studio M Șoima S.R.L.)

I. Interesul legitim și calitatea de persoană afectată Subsemnatul am interes legitim și direct în prezenta procedură, în următoarele calități, cumulativ întrunite:

1. proprietar al imobilului din Arad, str. Teodor Mariș nr. 4, CF 325978 — Arad, identificat în memoriul PUZ la Cap. 2.2 drept una dintre vecinătățile directe ale incintei reglementate (latura sud);

2. proprietar al unui imobil situat pe aceeași stradă înfundată (str. Teodor Mariș — lungime totală 146 ml, conform Memoriului PUZ Cap. 2.4.1), care deservește ca și cale de acces terenul meu;

3. proprietar care a suferit deja prejudicii de fapt din acțiunile beneficiarilor PUZ, prin săpături executate pe drumul public înscris în CF 365998 — Arad (drum care constituie cale de acces către proprietatea mea), săpături neaduse la starea inițială, cu formare de bălți și denivelări care m-au privat de posibilitatea accesării nestingerite a propriului teren — fapte pentru care mi-am rezervat dreptul de a sesiza Direcția Generală Poliția Locală Arad și de a solicita repararea integrală a prejudiciilor.

Având în vedere că documentația analizată propune, printre altele, amenajarea aceluiași drum CF 365998 — Arad ca acces carosabil și extinderea tuturor rețelelor edilitare (apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) pe str. Teodor Mariș — cu executarea inerentă de noi lucrări pe domeniul public în fața și în proximitatea imediată a proprietății mele — interesul meu de a fi consultat și audiat în etapa de elaborare a propunerilor este unul concret, actual și direct, iar nu teoretic.

II. Cadrul legal aplicabil analizei observațiilor

Observațiile de mai jos sunt formulate în lumina următoarelor acte normative, pe care autoritatea este obligată să le aplice cumulativ în analiza documentației:

1. Legea nr. 350/2001 — în special art. 32, art. 47 (funcțiile PUZ), art. 56 (avizarea și aprobarea), art. 57–61 (informarea și consultarea publicului);

2. Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului — în special art. 37 privind obligația de a lua în considerare opțiunile și recomandările publicului și de a răspunde motivat observațiilor formulate;

3. H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare — în special art. 14 (compatibilitate funcțiuni), art. 24 și art. 27.

4. Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

5. Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin Ordinul nr. 994/2018 — în special art. 3 (însorire minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă)

6. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;

7. O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată — art. 46 alin. (2) lit. c), art. 48, art. 51 alin. (2);

8. H.C.L.M. Arad nr. 136/2020, republicată prin H.C.L.M. nr. 397/31.07.2024 — privind stabilirea modului de eliberare a Acordului/autorizației privind racordul la rețelele tehnicoedilitare și a Avizului de săpătură realizate pe proprietăți aparținând domeniului public al Municipiului Arad și care afectează structura cailor de comunicații rutiere, străzilor, podurilor, parcarilor, pistelor de biciclete, trotuarelor/aleilor etc. terenurilor de sport precum și spațiilor verzi;

9. H.C.L.M. Arad nr. 572/2022 — spații verzi minime; H.C.L.M. Arad nr. 187/2024 — locuri de parcare minime;

10. Codul Civil — art. 603, art. 612, art. 615, art. 621, art. 1349, art. 1357 și următoarele.

III. Observații la documentația PUZ

Observația nr. 1 — Inexistența oricărei retrageri impuse pe latura sudică, către proprietatea subsemnatului, cu încălcarea normelor de însorire

La Cap. 3.5.2 din Memoriul de prezentare („Retrageri impuse”), proiectantul stabilește că „către nord și sud (limitele laterale) — nu se impun retrageri”, invocând exclusiv prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, a golurilor cu vedere etc. Această soluție este nelegală și inacceptabilă din următoarele motive:

1. Latura sudică a incintei este exact latura dinspre proprietatea subsemnatului (str. Teodor Mariș nr. 4). Proiectantul însuși afirmă în Cap. 2.2 că imobilul meu se află printre vecinătățile directe ale incintei (sud);

2. Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+1E, cu înălțime maximă $H = 11,00$ m și parcele cu lățimi de 14,99 m–20,23 m. Prin absența oricărei retrageri pe sud, locuințele viitoare pot fi amplasate pe limita de proprietate, rezultând clădiri de 11 m înălțime lipite de calcan de proprietatea mea;

3. Conform art. 3 alin. (2) din Normele aprobate prin Ordinul M.S. nr. 119/2014, atunci când distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, este OBLIGATORIU studiu de însorire care să confirme asigurarea însoririi de minimum $1\frac{1}{2}$ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din locuințele învecinate. Niciun astfel de studiu nu este anexat documentației supuse consultării, deși proiectantul admite la Cap. 3.5.2 teza finală că „la amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea (...) normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor — conform Ordin 119/2014”, trimiterea la faza de autorizare fiind nelegală: verificarea însoririi este o condiție de stabilire a zonei edificabile, nu o condiție de autorizare ulterioară;

4. Faptul că proiectantul invocă la Cap. 2.5 „caracterul rezidențial consolidat al zonei” și la Cap. 3.2 „țesutul urban predominant rezidențial” este incompatibil cu renunțarea la orice retragere laterală. Caracterul consolidat al zonei impune păstrarea standardului urbanistic aplicabil imobilelor existente, iar nu crearea unei insule cu regim derogator;

5. Decizia Curții Constituționale nr. 489/2020

Observația nr. 2 — Caracter incomplet al documentației: studiul geotehnic lipsă

La Cap. 1.3.2 din Memoriul de prezentare („Studii de fundamentare”), precum și la Cap. 2.3.1 și Cap. 3.1, proiectantul menționează expres că „Studiul geotehnic este în curs de elaborare”. Supunerea consultării publice a unei documentații FĂRĂ studiu geotehnic finalizat încalcă dreptul publicului de a analiza o documentație completă, în sensul art. 37 pct. (2) lit. a) din Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010.

Observația nr. 3 — Funcțiuni secundare definite imprecis — risc de abuzuri în faza de autorizare

La Cap. 1.2 și Cap. 3.5 din Memoriul de prezentare, pe lângă funcțiunea dominantă de locuire, se admit ca funcțiune secundară „servicii — activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare”. Formulările „mici unități meșteșugărești nepoluante” și „alte servicii locale” sunt excesiv de vagi și nu respectă exigența de claritate cerută de normele tehnice de urbanism. În raport cu art. 11 alin. (1) din Normele aprobate prin Ordinul M.S. nr. 119/2014, unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătoriile auto, atelierele mecanice, tinichigeriile, atelierele de tâmplărie etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Permitea în RLU a unor astfel de funcțiuni în cadrul unei parcele de 588 mp, cu retrageri zero pe sud, determină automat imposibilitatea respectării acestei distanțe sanitare în raport cu imobilul meu.

Observația nr. 4 — Accesul carosabil prin drumul CF 365998-Arad — situație de fapt conflictuală, nesoluționată

Documentația propune la Cap. 3.4 realizarea accesului carosabil pe terenul identificat prin CF nr. 365998 — Arad, aparținând domeniului public al Municipiului Arad, urmând a se continua cu un „drum de incintă privat” de 7 m lățime carosabil, deținut în coproprietate 1/3 de către fiecare dintre cei 3 proprietari ai loturilor pentru locuințe.

Semnalez autorității că acest drum, CF 365998 — Arad, constituie CALE DE ACCES a proprietății subsemnatului (str. Teodor Mariș nr. 4) și că, anterior demarării procedurii PUZ, beneficiarii documentației au efectuat deja, pe acest drum, SĂPĂTURI pentru tragere de cabluri/conducte de utilități către terenul lor din CF 330134, săpături:

1. executate FĂRĂ Acordul/Autorizația privind racordul la rețelele tehnico-edilitare, prevăzut de art. 5 din H.C.L.M. Arad nr. 136/2020, republicată — faptă ce constituie contravenție conform art. 96 din același act normativ, sancționabilă cu amendă de la 1.500 lei la 2.500 lei;

2. executate FĂRĂ Avizul de lucrări pe domeniul public, prevăzut de art. 6 din aceeași hotărâre — faptă ce constituie contravenție conform art. 96 sancționabilă cu amendă de la 1.500 lei la 2.500 lei;

3. neaducerea la starea inițială conform art. 8 lit. a), art. 29 alin. (2), art. 58 și art. 74 din H.C.L.M. Arad nr. 136/2020, republicată (umplerea săpăturilor nu a fost efectuată cu straturi succesive de balast de maximum 20 cm compactate, îmbrăcăminte rutieră nu a fost refăcută), cu formarea de denivelări și bălți care fac drumul practic impracticabil;

4. cu încălcarea art. 48 și art. 51 alin. (2) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Aspectul este relevant pentru procedura PUZ întrucât:

1. Documentația PUZ nu cuprinde nicio mențiune privind starea actuală a drumului CF 365998 — Arad, nici privind obligația de readucere la starea inițială a zonelor deja afectate, anterior sau simultan cu implementarea lucrărilor noi propuse;+

2. Memoriul PUZ afirmă la Cap. 3.4 doar că „drumul nou propus în incinta reglementată va fi realizat pe cheltuiala beneficiarului și va respecta toate normativele tehnice în vigoare” — formulare care vizează doar drumul privat nou, nu obligațiile preexistente, neexecutate, pe drumul public;

3. Str. Teodor Mariș are caracter de stradă înfundată, cu lungime totală de 146 ml și lățime carosabilă redusă (3,69 m – 4,45 m, iar în dreptul accesului propus 4,14 m, conform Cap. 2.4.1). Adăugarea a 3 loturi noi cu acces rezidențial și vizitatori — prin același punct de acces în fundătură — amplifică semnificativ traficul local, fără ca documentația să includă un studiu de impact rutier sau soluție de asigurare a mobilității și a întoarcerii autovehiculelor de intervenție, de salubritate etc., pe strada publică existentă.

Recomandări: (i) condiționarea avizării PUZ de constatarea și sancționarea contravențiilor comise deja de beneficiari și de aducerea drumului CF 365998 — Arad la starea inițială, de către aceștia, pe cheltuiala lor, conform normelor tehnice; (ii) includerea în R.L.U. a obligației exprese ca orice extindere de rețele edilitare pe domeniul public (CF 365998 și str. Teodor Mariș) să fie precedată obligatoriu de obținerea Acordului/Autorizației și a Avizului de lucrări pe domeniul public conform H.C.L.M. Arad nr. 136/2020, republicată, și de garanție de bună execuție a refacerii drumului; (iii) studiu de trafic și sistematizare a circulației pentru str. Teodor Mariș, care să dimensioneze o zonă de întoarcere / buclă pentru autovehicule pe strada publică, nu doar în incinta privată.

Observația nr. 5 — Canalizarea pluvială — deversare necontrolată în fața proprietății subsemnatului

La Cap. 3.6.3 din Memoriu se arată că „apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe str. Teodor Mariș, la o distanță de aprox. 37 m de incintă”.

Tronsonul de 37 m menționat traversează exact zona din fața proprietății subsemnatului. Documentația nu conține soluția tehnică concretă (diametru, adâncime, panta, receptor), nu prezintă calculul de debite pluviale pentru suprafețele impermeabilizate nou create (min. 441,62 mp suprafețe minerale + carosabilul din incintă de 349,33 mp), nu cuprinde avizul operatorului de canalizare (Compania de Apă Arad) și nu analizează impactul asupra capacității rețelei pluviale existente pe strada înfundată.

Observația nr. 6 — POT și CUT excesive pentru zona consolidată de locuințe individuale

Indicatorii urbanistici propuși la Cap. 3.5.1 (POT max. 40%, CUT max. 0,95, regim de înălțime S/D+P+1E, H max. 11,00 m) sunt calibrați spre maximum admisibil pentru subzona Lmu32a, iar pe parcele de doar 587,93–589,75 mp. În raport cu caracterul consolidat al țesutului rezidențial — proiectantul însuși constată la Cap. 2.1 că evoluția zonei s-a realizat „prin dezvoltarea locuințelor individuale, în regim de construire specific zonelor de case, fără modificări majore ale funcțiunii dominante” — și cu parametrii construcțiilor existente din vecinătatea directă, densitatea propusă este disproporționată.

Observăm totodată o inconsistență în bilanțul teritorial propus (Cap. 3.5.5): însumarea „construcții 40% + zonă verde 35% + suprafețe minerale 25%” raportată la terenul destinat locuințelor (1.766,48 mp) furnizează cifre care apar contradictoriu cu POT max de 40% declarat la nivel de parcelă individuală.

Observăm de asemenea o discrepanță vădită la Cap. 3.7 pct. b, unde se face referire la „suprafața de 4.122 mp care face obiectul studiului” — or, suprafața incintei reglementate este de 2.140 mp...

Observația nr. 7 — Clauza deschisă privind redimensionarea parcelelor Memoriul PUZ prevede la Cap. 3.5 („Condiții de parcelare”) că „Suprafețele propuse pentru parcele pot fi redimensionate în cadrul operațiunilor cadastrale, fiind permise lucrări ulterioare de dezlipire sau unificare, cu condiția respectării suprafețelor minime menționate anterior (...) precum și menținerii numărului de 3 parcele destinate locuirii”. Formularea este, în parte, contradictorie cu dispozițiile art. 32 și art. 48¹ din Legea nr. 350/2001: orice modificare semnificativă a parcellarului stabilit prin PUZ necesită o nouă documentație de urbanism. Permitearea de dezlipiri/unificări „ulterioare” prin simpla operațiune cadastrală, cu limita doar a suprafeței minime de 200 mp, deschide posibilitatea creării a numeroase parcele de dimensiuni reduse, cu impact semnificativ asupra densității reale a zonei.

Observația nr. 8 — Omisiuni de formă care afectează legalitatea procedurii de consultare

1. La Cap. 1.2 din Memoriu se menționează un Aviz de oportunitate „nr 01.12.02.2026” — numerotare neconformă cu nomenclatorul obișnuit. Solicit autorității să confirme public datele de identificare exacte ale Avizului de oportunitate emis și să le pună la dispoziția publicului;

2. Lista proprietarilor vecini direct afectați, cărora trebuia să li se transmită notificare individuală conform art. 37 pct. 1 lit. b) din Ordinul nr. 2701/2010, nu este publicată odată cu documentația. Solicit confirmarea că toți proprietarii din str. Teodor Mariș nr. 2, 4, 8, precum și cei de pe str. Arh. Milan Tabacovici nr. 61, 63, 65 și str.

Nicolae Horga nr. 2, 4, 6, 8, 10 (identificați ca vecinătăți în Cap. 2.2 al Memoriului) au fost notificați individual.

IV. Solicitări adresate autorității publice Față de observațiile și recomandările de mai sus, solicit Primăriei Municipiului Arad — Direcția Generală Arhitect Șef:

1. Luarea în considerare, în mod motivat, a tuturor observațiilor formulate prin prezenta, conform art. 37 pct. (2) din Ordinul nr. 2701/2010, și transmiterea către subsemnatul a răspunsului scris argumentat la fiecare observație, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare (conform art. 60 din Legea nr. 350/2001);

2. Transmiterea observațiilor subsemnatului către elaboratorul documentației și către inițiatori, pentru a fi obligați să completeze și să revizuiască documentația în sensul observațiilor;

3. Neacordarea avizului favorabil pentru documentația în forma actuală, până la completarea acesteia cu: (a) studiu geotehnic finalizat; (b) studiu de însorire pentru imobilul subsemnatului și celelalte imobile vecine; (c) studiu de trafic pentru str. Teodor Mariș; (d) soluție tehnică detaliată privind canalizarea pluvială, cu aviz de operator; (e) aviz sanitar DSP Arad;

4. Sesizarea Direcției Generale Poliția Locală Arad cu privire la săpăturile executate de beneficiarii PUZ pe drumul public CF 365998 — Arad fără Acord/Autorizație și Aviz de lucrări pe domeniul public, conform art. 96 lit. b), c) și e) din H.C.L.M. Arad nr. 136/2020, republicată, și constatarea contravențiilor corespunzătoare;

5. Impunerea prin R.L.U. a unei retrageri minime de H/2 (minim 5,50 m) față de limita sudică a incintei, a interdicției exprese a funcțiunilor meșteșugărești și a oricărei activități generatoare de disconfort, precum și a tuturor celorlalte recomandări de la Cap. III;

6. Comunicarea în scris a tuturor actelor și etapelor ulterioare ale procedurii de avizare și aprobare a PUZ, la adresa de domiciliu procesual ales indicată în antet, pentru exercitarea deplină a drepturilor procedurale prevăzute de art. 57 și urm. din Legea nr. 350/2001.

V. Rezerva drepturilor

Subsemnatul îmi rezerv expres dreptul de a ataca în contencios administrativ, conform Legii nr. 554/2004, actele administrative care vor fi emise cu ignorarea observațiilor formulate, precum și dreptul de a angaja răspunderea civilă delictuală a inițiatorilor și a persoanelor responsabile, în temeiul art. 1349, art. 1357, art. 1381 și art. 1386 din Codul Civil, pentru orice prejudiciu cauzat proprietății mele prin autorizarea și executarea lucrărilor rezultate dintr-o documentație de urbanism întocmită și aprobată cu nerespectarea legii.

Îmi rezerv de asemenea dreptul de a sesiza Inspectoratul de Stat în Construcții cu privire la controlul respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Anexez:

1. Copii CI Arion Ghenadie și Arion Marinela Sofica;

2. Extras CF nr. 325978 — Arad (dovada calității de proprietar al imobilului vecin);

3. Împuternicire avocațială;

4. Fotografii relevante privind starea actuală a drumului CF 365998 — Arad, după săpăturile executate de beneficiarii PUZ”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorului documentației la data de 23.04.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.36167/21.04.2026 și nr.41127/05.05.2026 proprietari ai terenurilor învecinate ne transmit următoarele:

„Avand in vedere adresa 21064, 22432/A5/06.04.2026 emisa de Primaria Municipiului Arad, Directia Generala Arhitect Sef, Directia Constructii si Dezvoltare Urbana, Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente, Subsemnatii Laszlo Zoltan si Laszlo Lia,

În calitatea noastră de proprietari ai imobilelor din str. Milan Tabacovici, nr. 63, si nr 65, va aducem la cunostinta ca nu suntem de acord cu urmatoarele prevederi ale PUZ si ca atare formulam urmatoarele propuneri:

1. Zona de locuinta individuala prezentata in plansa A-03 si A-06 aferenta lotului 3, sa fie retrasa fata de limita posteriora - respectiv limita cu proprietatile noastre str. Milan Tabacovici nr. 63 si nr. 65 - cu min 6.0m sau jumatate din inaltimea constructiei propuse.

2. Avand in vedere atat prevederile HCLMA 187/2024, cat si POT-ul si CUT-ul propus in PUZ, propunem ca numarul de locuri de parcare sa fie minim 3 (si nu 2 cum se propune in PUZ).

3. Va atragem atentia ca pentru lotul 3 spatiul verde necesar este de 206mp(reprezentand 35% din suprafat terenului) iar in plansele A-03 si A-06, este figurata o suprafata de spatiu verde de doar 74.8mp”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorului documentației la data de 22.04.2026, în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrată cu nr. 44284/13.05.2026 a fost depusă documentația revizuită. Aceasta a fost publicată pe site-ul insituției începand cu data de 20.05.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.44292/13.05.2026, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”..... în urma solicitării nr. 36167/A/22.04.2026, și a solicitării nr. 41127/A/06.05.2026, vă transmitem următorul punct de vedere cu privire la aspectele semnalate de proprietarii imobilelor învecinate situate pe str. Milan Tabacovici nr. 63 și nr. 65:

1.1. *Zona de locuinta individuala prezentata in plansa A03 si A06 aferenta lotului 3 sa fie retrasa fata de limita posteriora - respectiv limita cu proprietatile noastre str. Milan Tabacovici nr. 63 si nr. 65 - cu min. 6.0m sau jumatate din inaltimea constructiei propuse.*

1.2. *Zona de locuinta individuala prezentata in plansa A03 si A06 aferenta lotului 3 sa fie retrasa fata de limita posteriora - respectiv limita cu proprietatile noastre str. Milan Tabacovici nr. 63 si nr. 65 - cu min. 3.0m sau jumatate din inaltimea constructiei propuse.*

Prin documentația de urbanism elaborată, amplasarea construcțiilor pe parcelele propuse va respecta prevederile **Codului Civil privind distanțele minime față de limitele de proprietate**, precum și reglementările urbanistice aplicabile zonei.

Configurația parcelei și organizarea celor trei loturi destinate locuințelor individuale au fost realizate astfel încât să asigure o utilizare eficientă a terenului, cu respectarea indicatorilor urbanistici specifici zonei (POT, CUT, regim de înălțime) și a condițiilor de constructibilitate.

Menționăm că impunerea unei retrageri de minimum 6,00 m, respectiv 3,00 m sau echivalentul a 1/2 din înălțimea construcției, așa cum se solicită, conduce în cazul concret al lotului 3 la limitarea semnificativă a posibilităților de edificare, până la situația practică de neconstructibilitate a parcelei, datorita imposibilității asigurării corecte a orientării și însoririi spațiilor de locuit, conform prevederilor legislației în vigoare, contrar scopului documentației de urbanism.

În situația dumneavoastră, aliniamentul construcțiilor pe Str. Milan Tabacovici este la frontul stradal, în aceste condiții, latura comună cu proprietatea dumneavoastră poate fi ocupată doar de construcții anexe, pentru care nu este obligatorie asigurarea însoririi spațiilor de locuit. Totodată, se observă că pe terenul învecinat situat pe str. Milan Tabacovici nr. 63 există o construcție anexa amplasată la o distanță de aproximativ **0,90 m față de limita de proprietate comună**, ceea ce reflectă o practică urbanistică existentă în zonă. În acest context, asigurarea unei posibilități similare de amplasare a construcției pe parcela analizată reprezintă o abordare echilibrată și coerentă din punct de vedere urbanistic și al utilizării terenurilor.

În vederea asigurării unei coexistențe armonioase și pentru reducerea impactului asupra vecinătăților, prin prezenta documentatie sa propus diminuarea regimului maxim de înălțime de la P+2E (conform P.U.G.) la P+1E.

Totodată, se instituie o retragere obligatorie a tuturor construcțiilor de minimum 1,00 m față de limita nordică al loturilor create și minimum 3,00 m față de limita sudică, retrageri necesare pentru asigurarea gradului optim de însorire atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele existente învecinate.

Prin urmare, se redepune documentația ce reflectă modificările de retrageri, restul elementelor soluției propuse în PUZ rămân neschimbate, acestea fiind conforme cu cadrul legal în vigoare și cu principiile de dezvoltare urbană aplicabile zonei studiate.

2. *Având în vedere atât prevederile HCLMA 187/2024, cât și POT și CUT-ul propus în PUZ propunem ca numărul de locuri de parcare să fie minim 3 (și nu 2 cum se propune în puz).*

Soluția propusă **respectă integral cerințele prevăzute de reglementările în vigoare**, atât din perspectiva locurilor de parcare aferente fiecărei unități locative (locuri ce rezultă în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe), cât și a celor suplimentare necesare pentru vizitatori.

Menționăm că solicitarea privind asigurarea a minimum 3 locuri de parcare/locuință **nu are suport legal și nu este justificată.**

3. *Va atragem atenția că pentru lotul 3 spațiul verde necesar este de 206mp (reprezentând 35 % din suprafața terenului) iar în plasele A-03 și A06, este figurată o suprafață de spațiu verde de doar 74.80mp.*

Prin documentația de urbanism elaborată se asigură respectarea cerinței privind procentul minim de **spațiu verde de 35% din suprafața fiecărei parcele**, iar pentru lotul nr. 3, suprafața minimă necesară este de 206 mp. Spațiul verde nu este reprezentat distinct în planșa 03, întrucât acesta face parte din funcțiunea complementară locuirii, acesta poate fi amplasat oriunde în interiorul proprietății, cu condiția ca, în mod cumulativ, să însumeze minimum 35% din suprafața fiecărui lot destinat locuirii.

Menționăm că în **planșa A03**, suprafața de **74,80 mp** indicată, reprezintă o **zonă mixtă (spații verzi și anexe gospodărești)**, evidențiată prin hașură distinctă (maro-verde). Această zonă este delimitată în mod specific pentru a sublinia faptul că se află **în afara zonei edificabile** (pentru funcțiunea de bază - locuințe) și face obiectul unor reglementări suplimentare privind amplasarea construcțiilor anexe. Prin urmare, aceasta nu reprezintă totalitatea suprafeței de spațiu verde aferente lotului.

În **planșa A06 – „Posibilitate de mobilare / ilustrare urbanistică”**, suprafața de spațiu verde aferentă lotului 3 este reprezentată prin culoarea verde și asigură **mai mult decât minimul de 35%** din suprafața parcelei, evidențiind în mod corect ponderea spațiilor verzi la nivelul acesteia.

Precizăm că planșa A06 are **caracter orientativ**, fiind întocmită în conformitate cu prevederile **Ghidului metodologic GM-010-2000**, aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000. Aceasta ilustrează **posibile modalități de mobilare urbanistică** a incintei studiate și **nu constituie o reglementare obligatorie** ce trebuie respectată întocmai.

Reglementările urbanistice obligatorii sunt stabilite prin piesele desenate și scrise cu caracter normativ ale PUZ-ului și RLU aferent, care definesc indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime, înălțimea maximă admisă, limitele de construibilitate, suprafețele destinate circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi.

Arhitectura construcțiilor, configurația exactă a amenajărilor exterioare și detaliile aferente vor fi definite în etapa de autorizare (**D.T.A.C.**) și ulterior prin proiectele tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor PUZ și RLU aprobate, precum și a legislației în vigoare la momentul realizării investiției.

În concluzie, apreciem că observația formulată se bazează pe o interpretare incompletă a pieselor desenate, iar **procentul minim de spațiu verde este asigurat conform cerințelor legale**, nefiind necesară modificarea documentației din acest punct de vedere.

Ca urmare a observațiilor și solicitărilor formulate în cadrul etapei de informare și consultare a publicului, documentația de urbanism a fost revizuită, fiind operate modificări privind retragerile față de limitele de proprietate/vecinătăți. Forma actualizată a documentației, studiul de însorire, și avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației nr. 33882/Z1/07.05.2026, au fost redepuse la Primărie spre analiză și continuarea procedurii de avizare.”

Prin adresa înregistrată cu nr.44286/13.05.2026, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

„Referitor la documentația „P.U.Z. și R.L.U. – Construire 3 locuințe individuale”, amplasament mun. Arad, str. Teodor Mariș nr. 6, CF nr. 330134-Arad

Ca urmare a observațiilor formulate în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, analizând aspectele semnalate, formulăm următorul punct de vedere:

OBSERVAȚIA NR. 1

Se solicită clarificări privind regimul de înălțime propus, retragerile față de limitele de proprietate și impactul asupra însovrii proprietăților învecinate situate la sud.

RĂSPUNS

Regimul de înălțime propus prin documentație este S/D+P+1E, cu H cornisa (streasina/atic) = 8,00 m, și H coama = 1,00 m, acesta fiind compatibil cu caracterul rezidențial al zonei și cu prevederile urbanistice aplicabile UTR 32 – LMu32a.

Ca urmare a analizării observațiilor formulate și în vederea asigurării unei bune relaționări cu vecinătățile, documentația se completează prin stabilirea unor retrageri minime față de limitele laterale ale proprietății, respectiv:

- retragere minimă de 3,00 m față de limita sudică;
- retragere minimă de 1,00 m față de limita nordică.

Aceste retrageri vor fi aplicabile fiecărei parcele nou create.

Documentația se completează totodată cu studiu de însovrire întocmit conform Ordinului M.S. nr. 119/2014, care demonstrează respectarea condițiilor privind asigurarea însovrii minime obligatorii pentru construcțiile învecinate.

Având în vedere orientarea amplasamentului și poziționarea proprietăților învecinate la sud, construcțiile propuse nu generează afectări neconforme ale însovrii proprietăților vecine.

Menționăm că verificarea conformării finale a construcțiilor și respectarea tuturor condițiilor privind însovrirea se realizează și în etapele ulterioare de autorizare.

OBSERVAȚIA NR. 2

Se semnalează faptul că studiul geotehnic nu este finalizat și depus în forma completă.

RĂSPUNS

Studiul geotehnic este în curs de elaborare și va fi depus în forma finală verificată conform cerințelor legale și procedurilor de avizare aplicabile documentației.

Menționarea acestuia ca fiind „în curs de elaborare” în documentație reflectă stadiul documentației la momentul elaborării și nu reprezintă o omisiune de natură să afecteze soluția urbanistică propusă.

OBSERVAȚIA NR. 3

Se formulează obiecții referitoare la funcțiunile complementare admise și la posibilitatea desfășurării unor activități incompatibile cu locuirea.

RĂSPUNS

Funcțiunile specificate în observația formulată sunt considerate incompatibile cu caracterul strict rezidențial al zonei și aflate în contradicție cu funcțiunea dominantă de locuire prevăzută prin prezenta documentație, fiind apreciate ca susceptibile, prin natura lor, de a genera poluare fonică, trafic suplimentar și disconfort pentru vecinătăți.

Prin documentația propusă se reglementează exclusiv funcțiuni complementare compatibile cu locuirea, fără activități industriale, productive sau generatoare de disconfort urban.

Sintagma „mici unități meșteșugărești nepoluante” are în vedere exclusiv activități de foarte mică amploare, compatibile cu funcțiunea rezidențială și desfășurate în condiții similare serviciilor de proximitate, fără impact semnificativ asupra traficului, zgomotului sau confortului vecinătăților.

Orice funcțiune autorizată ulterior va trebui să respecte integral legislația sanitară, de mediu și normele privind protecția locuirii.

OBSERVAȚIA NR. 4

Se contestă modul de realizare al accesului și utilizarea terenului identificat prin CF 365998-Arad.

RĂSPUNS

Accesul la incinta reglementată se realizează prin terenul identificat prin CF 365998-Arad, aflat în domeniul public și având categoria de folosință „drum”, conform situației juridice existente.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea și amenajarea corespunzătoare a accesului existent, precum și realizarea infrastructurii necesare deservirii obiectivelor propuse.

Aspectele invocate referitor la lucrări anterioare de introducere a utilităților nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism și nu influențează legalitatea soluției urbanistice propuse.

În ceea ce privește capacitatea circulației, documentația a fost analizată în cadrul Comisiei de Sistematizare a Circulației, fiind emis punct de vedere favorabil.

Funcțiunea propusă – trei locuințe individuale – generează un trafic redus, specific unei zone rezidențiale de locuințe individuale, fără impact semnificativ asupra rețelei stradale existente.

Totodată, se menționează faptul că în imediata vecinătate există deja imobile cu mai multe unități locative, situație care confirmă compatibilitatea funcțională a dezvoltării propuse cu caracterul urban existent al zonei.

OBSERVAȚIA NR. 5

Se solicită clarificări privind colectarea și evacuarea apelor pluviale.

RĂSPUNS

Documentația prevede colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale, conform soluțiilor tehnice ce vor fi stabilite prin proiectele de specialitate și avizate de operatorii competenți.

Dimensionarea exactă a rețelilor, debitele și soluțiile tehnice finale fac obiectul fazelor ulterioare de proiectare tehnică și autorizare, pe baza avizelor solicitate conform legislației în vigoare.

Prin documentație sunt prevăzute inclusiv suprafețe verzi și măsuri de gestionare a apelor pluviale în incintă, în conformitate cu normele aplicabile.

OBSERVAȚIA NR. 6

Se contestă indicatorii urbanistici propuși și dimensiunile loturilor rezultate.

RĂSPUNS

Indicatorii urbanistici propuși, respectiv POT maxim 40% și CUT maxim 0,95, sunt specifici dezvoltărilor rezidențiale urbane de densitate redusă și medie și sunt compatibili cu caracterul funcțional al zonei.

Suprafețele loturilor propuse, de aproximativ 588 mp fiecare, precum și fronturile stradale rezultate respectă condițiile urbanistice prevăzute prin documentație și permit dezvoltarea unor locuințe individuale în condiții corespunzătoare.

OBSERVAȚIA NR. 7

Se formulează obiecții referitoare la posibilitatea redimensionării ulterioare a loturilor.

RĂSPUNS

Mențiunea privind posibilitatea unor operațiuni cadastrale ulterioare are caracter general și nu permite modificări care să contravină reglementărilor urbanistice aprobate prin PUZ.

Documentația stabilește expres menținerea numărului de 3 loturi destinate locuirii, precum și respectarea indicatorilor urbanistici și a suprafețelor minime stabilite.

Orice intervenție ulterioară va trebui realizată cu respectarea legislației aplicabile și a reglementărilor urbanistice aprobate.

OBSERVAȚIA NR. 8

Se contestă modul de desfășurare al procedurii de informare și consultare a publicului.

RĂSPUNS

Procedura de informare și consultare a publicului se desfășoară conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și Ordinului MDRT nr. 2701/2010.

În cadrul documentației a fost identificată o eroare materială privind data de eliberare a Avizului de Oportunitate, eroare care se corectează prin completările transmise, fără a afecta conținutul, valabilitatea sau legalitatea documentației de urbanism.

Persoanele interesate au avut posibilitatea formulării și transmiterii observațiilor în termenul legal stabilit, iar observațiile primite vor fi analizate și anexate documentației conform procedurilor legale aplicabile.

Față de cele prezentate, apreciem că documentația respectă cadrul urbanistic și legal aplicabil și poate continua procedura de avizare și aprobare, cu completările tehnice aflate în curs de depunere.

Ca urmare a observațiilor și solicitărilor formulate în cadrul etapei de informare și consultare a publicului, documentația de urbanism a fost revizuită, fiind operate modificări privind retragerile față de limitele de proprietate/vecinătăți. Forma actualizată a documentației, studiul de însorire, și avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației nr. 33882/Z1/07.05.2026, au fost redepuse la Primărie spre analiză și continuarea procedurii de avizare.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor la data de 19.05.2026 cu mențiunea că documentația revizuită poate fi consultată pe site-ul instituției începând cu data de 20.05.2026.

Până la această data 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		9 IUN. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		03.06.2026

Red. A.G./2ex

