

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.113851/A5/ 28.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona rezidențială și funcțiuni complementare

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu;

Amplasament- intravilanul Municipiului Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad.

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 78903/17.09.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 04.10.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 04.10.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 04.10.2024-14.10.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.17749/27.02.2025 și completările depuse cu nr.25231/19.03.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 25.03.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.03.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 25.03.2025-08.04.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii parcelelor identificate cu CF 339915, CF 366176, CF 340915, CF 365969, CF 339799, CF 339814, CF 330094, CF 366091, CF 363668, CF 340943, CF 364734, CF 364744, CF 341223, CF 328986, CF 341381, CF 345956, CF 363667, CF 339904, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.31313/03.04.2025, SC ME BA ERIK HOUSE SRL, ne transmite că nu este de acord cu soluția de trafic propusă, deoarece "PUZ-ul în cauză are deja strada Măslinului ca și acces și nu se poate corela cu strada Grigore Antipa fără a avea acordul juridic al proprietarului terenului înscris în CF nr. 339915 - Arad și a parcelei UAT Arad înscrisă în CF nr. 339887 - Arad pentru care trebuie să se obțină Hotărâre a Consiliului Local. Totodată, precizez că această corelare produce trafic suplimentar inutil străzii Grigore Antipa care a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei [REDACTAT]."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.04.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.36462/17.04.2025 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

○ "Datorită termenilor tehnici și juridici specifici documentațiilor de urbanism, înțelegem că este posibil ca situația existentă și propunerile cuprinse în aceste documentații să nu fie pe deplin înțelese de către publicul larg. Astfel, prin PUZ-ul "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, este propusă concret, ca soluție de trafic, strict definitivarea prospectului stradal al Str. Măslinului (lățime 10 m, pe o lungime de cca. 210 m), prin schimbarea categoriei de folosință a terenurilor încă ne-reglementate, dar care sunt parte integrantă a suprafeței actualei străzi (private) Măslinului, din terenuri cu folosința "agricol în intravilan" în terenuri categoria "drumuri/ căi de comunicație rutieră" și donarea acestora către Municipiul Arad, după amenajarea străzii, care va deveni domeniu public. În acest sens, fiecare dintre proprietarii de terenuri adiacente axului str. Măslinului au efectuat până în prezent lucrări de dezmembrare a terenurilor inițiale în câte 2 loturi, din care unul destinat prospectului de drum, cu o suprafață de cca. 10% din suprafața inițială a terenului privat.

Din punct de vedere urbanistic, asigurarea unui prospect de 10 m pentru drum de-a lungul tuturor loturilor rezidențiale amplasate perpendicular pe actuala Str. Măslinului rezolvă complet accesibilitatea la aceste loturi, ținând cont că Str. Măslinului debușează la sud în Str. Bisericii – drum public.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (1) și (2):

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;

b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare au fost luate în considerare și posibilități ulterioare de dezvoltare a zonei, cu caracter informativ (prin PUZ și RLU se reglementează exclusiv terenurile proprietatea privată a inițiatorilor), prin corelarea zonei reglementate cu zona generală de amplasament parțial reglementată prin documentații de urbanism aprobate până la data prezentei. În acest sens, s-a conturat ca "**posibilitate**" suplimentarea pe terenul privat înscris în Extrasul CF nr. 339915 Arad (teren agricol în intravilan conform CF) a prospectului drumului de exploatare de lățime cca. 2,50 m existent la nord de str. Măslinului, până la un prospect de cca. 9,00 m, care să poată asigura la un moment dat conectivitatea str. Rândunicii cu str. Castor sau chiar str. Privighetoarei, ca posibilitate de organizare a rețelei stradale din zona Sanevit.

Este imperios necesar să atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

1. Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la zona reglementată prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare nu este necesară și nu este propusă/reglementată asigurarea conectivității str. Măslinului cu alte drumuri decât cu str. Bisericii – drum public, astfel că nu este necesar acordul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, decât în măsura în care persoana juridică menționată mai sus deține vreun drept real de proprietate asupra imobilului str. Bisericii.

2. Imobilul înscris în Extrasul CF 339887 Arad (la nord de str. Măslinului) are categoria de folosință **drum** în intravilan, acesta asigurând deja o **accesibilitate publică** cel puțin pietonală între str. Rândunicii și str. Măslinului, înspre str. Castor, fără a fi necesare hotărâri ale consiliului local suplimentare celor existente (ca de exemplu HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 pentru aprobarea PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL). În cazul în care SC ME.BA ERIK HOUSE SRL solicită și reușește modificarea prin hotărâre de consiliu local a categoriei de folosință "drum" a imobilului înscris în CF 339887 Arad, reducând astfel **accesibilitatea publică** a zonei, solicităm informarea noastră de una din părțile implicate, pentru a modifica documentația în curs de elaborare, cel târziu până la aprobarea prezentului PUZ.

3. Sugerarea în partea desenată, cu linie punctată, a posibilității de continuare a prospectului stradal 9,00 m în cadrul lotului proprietate privată înscris în CF 339915 Arad, prospect propus

de altfel prin PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, are caracter de sugestie, prezentul PUZ neavând prerogativele pentru reglementarea terenurilor adiacente. Conform Legii 350/2001, Art. (1) și (2) este necesară studierea integrării propunerilor PUZ în lucru în zona generală de amplasament, demonstrând posibilitățile de dezvoltare ulterioară a zonei. Precizăm, de asemenea, că din punct de vedere lexical, cuvântul "**posibilitate**" este definit ca "*faptul de a fi posibil; ceea ce este cu puțință și poate deveni realitate*", având ca sinonime *opțiune, șansă, variantă, alternativă, soluție, ocazie, oportunitate, potențial*, astfel că acest termen implică în egală măsură atât șansa, cât și ne-șansa de a fi materializate aspectele la care se referă.

Din considerentele de mai sus, reiese că nu este necesară și logică solicitarea vreunei hotărâri de Consiliu Local pentru aprobarea unei opțiuni, șanse, variante, alternative, soluții, ocazii, oportunități, potențial, care se referă la un teren ne-inclus în zona reglementată expres prevăzută în documentația PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare.

○ Documentația PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, aprobată prin HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 prevede pentru imobilul înscris în CF 366176 Arad funcțiunea "**drum de incintă privat – regim juridic privat, dar deschis accesibilității publice ce asigură conexiuni**" (pentru acest drum a fost atribuită denumire stradă – Str. Grigore Antipa, prin HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024). Referitor la acesta, cităm din documentația PUZ aprobată următoarele:

03.04. Modernizarea circulației

Artera principală este formată din str. Randunicii, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m; Carosabilul va fi de 7.00 m, cu o bandă de circulație pe sens, din acesta se realizează accesul spre fiecare parcelă cu zona de parcare pe lot.

Drumul privat din incinta va avea profilul stradal de 9.05-9.07 m, cu accesul de 7.00 m din str. Randunicii și cu accesul spre fiecare lot de 5.00 m. Este propus trotuar de 1.00 m pe o latură și aliniament de spațiu verde cu dale înierbate pe lângă limita din sud, de 1.00 m. Pe drum sunt propuse porțiuni cu piatră cubică pentru limitarea vitezei;

Drumul din incinta va avea regim juridic privat dar deschis accesibilității publice, asigurând conexiuni cu str. Randunicii, str. Smochinului, str. Prepelitei și Calea Zimandului.

Contestatarul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL al propunerilor PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare, prin adresa depusă cu nr. 31313/03.04.2025, ignoră documentația de urbanism inițiată de propria persoană juridică, care a fost deja aprobată și a produs efecte juridice (dezmembrare teren inițial conform propuneri PUZ), inducând în eroare Primăria Mun. Arad, Direcția Generală Arhitect-Șef, etc., prin mențiunea "*Str. Grigore Antipa a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei [REDACTAT]*" aspect aflat în contradicție cu toate prevederile de la Cap. 03.04. Modernizarea circulației prevăzute în PUZ solicitat spre aprobare de către SC ME.BA ERIK HOUSE SRL. Însăși pretenția că orice corelare a str. Grigore Antipa cu alte străzi ar "*produce trafic suplimentar inutil*" străzii private dar deschise accesibilității publice, sfidează HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024.

Ținând cont de aspectele de mai sus, considerăm că solicitările prevăzute în adresa nr. 31313/03.04.2025 nu au o bază legală pentru a fi luate în calcul, acestea referindu-se la aspecte legate de probabilități care nu sunt supuse reglementării prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în derulare, ci doar propuse ca sugestii, iar alegerea fătășă de nerespectare a HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024 a contestatarului nu este relevantă pentru documentația de urbanism în curs de elaborare.

Totuși, admitând accesul restrâns al publicului larg la înțelegerea modului de dezvoltare al unei zone în integralitate, corelat cu actele administrative cu caracter normativ (cum sunt hotărârile de consiliu local de aprobare a documentațiilor de urbanism faza PUZ și RLU), suntem de acord să eliminăm din partea desenată a documentației PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, sugestia logică de prelungire a prospectului str. Grigore Antipa în vederea conectării coerente a drumurilor cu accesibilitate publică din zonă, ținând cont că **acest demers nu afectează sub nici o formă asigurarea accesului carosabil al tuturor proprietarilor de terenuri de pe str. Măslinului la acestea.**

Cu atât mai mult, este de apreciat atitudinea și simțul civic al locatarilor str. Măslinului, care au înțeles importanța dezvoltării spațiale echilibrate a zonei Sanevit și implicit a municipiului, prin efortul comun și costisitor de a dezmembra terenurile necesare conturării străzii, de a le reglementa, amenaja și dona domeniului public al Municipiului Arad.”

Răspunsul a fost transmis la data de 22.04.2025.

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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

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