ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 522/14.09.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius Cliţan

H O T Ă R Â R E A Nr. _____
din_____2026
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„**Reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuințe colective, cu amenajările aferente**”,
Municipiul Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, strada Kuncz Aladar, nr. 7,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, nr. 361999 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: Pașca Florin – Lucian,
Proiectant general: Tara Plan S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 82197 / 11.09.2026,

Analizând raportul informării şi consultării publicului nr. 81579 / 11.09.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 82196 / 11.09.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 53 / 11.09.2026,

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

În conformitate cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data depunerii documentației de urbanism:

- art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**Reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuințe colective, cu amenajările aferente**", Mun. Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.11.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

2.1. Încadrarea în zonă
2.2. Situația existentă
2.3. Reglementări urbanistice
2.4. Reglementări edilitare
2.5. Proprietatea asupra terenurilor
2.6. Propunere de mobilare
2.7. Ilustrare urbanistică
2.8. Profil stradal
2.9. Studiu de însorire
2.10. Studiu de însorire cu clădirea la nr.7
2.11. Plan de situatie - drumuri

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

2.1. Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN.

2.2. Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU ANDREEA, pr. nr. 430/2025

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, şi constituie proprietatea privată a PAȘCA FLORIN – LUCIAN, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele

tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil şi alte utilități.

2.6. Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcțiilor.

2.7. Dezvoltatorul zonei de locuințe colective predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Art. 3 Se însuşeşte raportul informării şi consultării publicului cu nr. 81579 / 11.09.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul PAŞCA FLORIN – LUCIAN, şi se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red./Dact. CG/GI

Cod: PMA-S2-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 82197 / 11.09.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”,
Municipiul Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, strada Kuncz Aladar, nr. 7,
pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 317304 – Arad, nr. 361999 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN;
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU ANDREEA, pr. nr. 430/2025

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 78262 din 31.08.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 81041 din 08.09.2026 și nr. 81744 din 10.09.2026 de către PAȘCA FLORIN - LUCIAN;
- raportul de specialitate nr. 82196 /A5/ 11.09.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 81579 /A5/ 11.09.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 53 / 11.09.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, și constituie proprietatea privată a PAȘCA FLORIN – LUCIAN, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

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

- „**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, Mun. Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent – „**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, Mun. Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

Pentru Subzona Lc1:

- P.O.T. maxim: 46,00%;
- C.U.T. maxim: 2,25.

Pentru Subzona Lc2:

- P.O.T. maxim: 48,00%;
- C.U.T. maxim: 1,45.

Regimul de înalțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru subzona Lc1 este **S/D+P+3E,** cu înălțimea maximă de 19,00 m, respectiv pentru subzona Lc2 este **S/D+P+2E,** cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,20 metri (110,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 19,00 metri înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **9873/22.04.2026**.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, Mun. Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 82196 /A5/ 11.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”,
Municipiul Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, strada Kuncz Aladar, nr. 7,
pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 317304 – Arad, nr. 361999 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN;
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU ANDREEA, pr. nr. 430/2025

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, şi este identificată prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, şi constituie proprietatea privată a PAȘCA FLORIN – LUCIAN, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent – „**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, Mun. Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:
- **la nord:** Alee rutieră;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 313519 – Arad, respectiv C.F. nr. 302034 - Arad;
- **la est:** Bulevardul Decebal, identificat prin C.F. nr. 356212 – Arad, respectiv terenuri proprietati private, identificate prin C.F. nr. 352310 – Arad şi C.F. nr. 305399 - Arad;
- **la sud:** Strada Kuncz Aladar, identificată prin C.F. nr. 356302 - Arad.

- **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de locuinţe colective.

- **Funcţiune dominantă:**
  - Locuire colectivă.

- **Utilizări permise:**
  - Locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E, pana la un numar maxim de 10 unitati locative (subzona Lc1 – parcela P1);
  - Locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E, pana la un numar maxim de 3 unitati locative (subzona Lc2 – parcela P2);
  - Amenajări aferente locuinţelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spaţii plantate in proportie de min. 25% din suprafata terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foişoare, împrejmuiri (subzonele Lc1 si Lc2);
  - Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate (subzonele Lc1 si Lc2);
  - Platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislaţiei în vigoare din domeniu (subzonele Lc1 si Lc2).

- **Utilizări permise cu condiţii:**
  - Se admit functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective (subzonele Lc1 si Lc2) care indeplinesc urmatoarele conditii:
    - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
  - Activităţile de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, se pot organiza şi la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiţii:
    - să se defăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
    - suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp;
    - să implice maximum 5 persoane;
    - să aibă acces public limitat (ocazional);
    - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
    - activitatea să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

- **Utilizări interzise:**
  - Se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6). (subzonele Lc1 si Lc2).

Zonificare funcţională:

Lc – Zonă locuinţe colective cu urmatoarele subzone funcţionale:
- **Lc1 –** Zonă locuinţe colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1);
- **Lc2 –** Zonă locuinţe colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2).

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

Pentru Subzona Lc1:
- P.O.T. maxim: 46,00%;

- C.U.T. maxim: 2,25.

Pentru Subzona Lc2:
- P.O.T. maxim: 48,00%;
- C.U.T. maxim: 1,45.

Regimul de înalțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru subzona Lc1 este **S/D+P+3E,** cu înălțimea maximă de 19,00 m, respectiv pentru subzona Lc2 este **S/D+P+2E,** cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,20 metri (110,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 19,00 metri înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **9873/22.04.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):**
- Față de frontul stradal – B-dul Decebal: Corpul de cladire C1 isi va pastra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal;
- Față de limita sudica si nordica de proprietate: Corpul de clădire C1 isi va pastra alipirea la latura nordica si sudica a incintei propuse spre reglementare;
- Față de limita vestica de proprietate: min. 6 m fata de limita de proprietate vestica, in punctul de inflexiune nr. 5.
- **Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):**
- Față de frontul stradal – str. Kuncz Aladar : Corpul de cladire propus se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Kuncz Aladar;
- Față de limita vestica si estica de proprietate: Corpul de cladire propus se va alipi la minim o limita laterala de proprietate, cu retragere fata de cealalta latura de minim. 3,0 m sau alipit la ambele limite laterale de proprietate;
- Față de limita nordica de proprietate: min. 11,75 m fata de limita nordica de proprietate.

Spații verzi:

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

Pe fiecare parcela cu functiunea de locuinte colective, P1 si P2, vor fi asigurate spatii verzi amenajate in proportie de minim 25% din suprafata acestora, cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Astfel, in cadrul subzonei Lc1 (parcela P1) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 177 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 5 arbori (4 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

În cadrul subzonei Lc2 (parcela P2) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 93 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 3 arbori (2 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Parcaje:

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

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

Pe parcela P1, pentru numarul maxim de 10 unitati locative, se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unitati locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare.

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități locative față de maximul admis pe fiecare parcela in parte, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula: se asigura 1 loc parcare/apartament locuință.

Pentru functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective se vor asigura locuri de parcare conform HG nr. 525/1996, Anexa nr. 5.

Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1.

Circulaţii şi accese:

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

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

Accesul pietonal pe Parcela P1 (C.F. nr. 317304 - Arad) se va realiza de pe latura estica de proprietate, din B-dul. Decebal.

Accesul auto/pietonal pe Parcela P2 (CF nr. 361999 - Arad) se va realiza de pe latura sudică de proprietate, din str. Kuncz Aladar.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

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

Parcelele existente se vor reconfigura astfel incat sa rezulte urmatoarele parcele, conform plansa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare:

- Parcela P1, in suprafata de 708 mp;
- Parcela P2, in suprafata de 370 mp.

Utilităţi: Se vor realiza branşamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil şi

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

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcțiilor.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuințe colective predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona de locuințe colective, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcțiilor, şi conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A.	30000645/30.03.2026	05.12.2027
2.	Compania de Apă Arad S.A.	4617/17.03.2026	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215318638/04.03.2026	-
4.	Agenția Națională pentri Mediu şi Arii Protejate	6798/08.04.2026	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ,,Vasile Goldiş" al Județului Arad – P.S.I.	332221/04.03.2026	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ,,Vasile Goldiş" al Județului Arad – P.C.	332220/04.03.2026	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291119/17.01.2026	17.01.2026
8.	O.C.P.I. Arad	370/2026	-
9.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	61/U/18.02.2026	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9873/22.04.2026	22.04.2027
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	20887/Z1/19.03.2026	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	20889/Z1/17.03.2026	-
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	126/16.03.2026	-
14.	Orange România S.A.	AFO049940/42685/40121/ 18.03.2026	18.03.2027
15.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	656/27.02.2026	27.02.2027
16.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect Şef	21/19.08.2026	05.12.2027
17.	Compania de Transport Public Arad	321/03.03.2026	05.12.2027

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **03.09.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 53 / 11.09.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Ioana Faur

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către PAȘCA FLORIN - LUCIAN, cu domiciliul în jud. Arad, Mun. Arad, Str. Gheorghe Lazăr, nr. 10, înregistrată cu nr. 78262 din 31.08.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 81041 din 08.09.2026 și nr. 81744 din 10.09.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 53 din 11.09.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”,
Municipiul Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, strada Kuncz Aladar, nr. 7,
pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 317304 – Arad, nr. 361999 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator PAȘCA FLORIN - LUCIAN.
Proiectant: TARA PLAN S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU ANDREEA, pr. nr. 430/2025

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:
- la nord: Alee rutieră;
- la vest: Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 313519 – Arad, respectiv C.F. nr. 302034 - Arad;
- la est: Bulevardul Decebal, identificat prin C.F. nr. 356212 – Arad, respectiv terenuri proprietati private, identificate prin C.F. nr. 352310 – Arad și C.F. nr. 305399 - Arad;
- la sud: Strada Kuncz Aladar, identificată prin C.F. nr. 356302 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuințe colective.

- **Utilizări permise:**
  - Locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E, pana la un numar maxim de 10 unitati locative (subzona Lc1 – parcela P1);
  - Locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E, pana la un numar maxim de 3 unitati locative (subzona Lc2 – parcela P2);

- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spații plantate in proportie de min. 25% din suprafata terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri (subzonele Lc1 si Lc2);
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate (subzonele Lc1 si Lc2);
- Platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu (subzonele Lc1 si Lc2).

- **Utilizări permise cu condiţii:**
  - Se admit functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective (subzonele Lc1 si Lc2) care indeplinesc urmatoarele conditii:
    - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
  - Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
    - să se defășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
    - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
    - să implice maximum 5 persoane;
    - să aibă acces public limitat (ocazional);
    - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
    - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- **Utilizări interzise:**
  - Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6). (subzonele Lc1 si Lc2).

Zonificare funcţională:

Lc – Zonă locuințe colective cu urmatoarele subzone funcționale:
- **Lc1 –** Zonă locuințe colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1);
- **Lc2 –** Zonă locuințe colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2).

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

Pentru Subzona Lc1:
- P.O.T. maxim: 46,00%;
- C.U.T. maxim: 2,25.

Pentru Subzona Lc2:
- P.O.T. maxim: 48,00%;
- C.U.T. maxim: 1,45.

Regimul de înalțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru subzona Lc1 este **S/D+P+3E,** cu înălțimea maximă de 19,00 m, respectiv pentru subzona Lc2 este **S/D+P+2E,** cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,20 metri (110,20 metri cota absolută față de nivelul Mării

Negre a terenului natural + 19,00 metri înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **9873/22.04.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):**
- Față de frontul stradal – B-dul Decebal: Corpul de cladire C1 isi va pastra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal;
- Față de limita sudica si nordica de proprietate: Corpul de clădire C1 isi va pastra alipirea la latura nordica si sudica a incintei propuse spre reglementare;
- Față de limita vestica de proprietate: min. 6 m fata de limita de proprietate vestica, in punctul de inflexiune nr. 5.
- **Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):**
- Față de frontul stradal – str. Kuncz Aladar : Corpul de cladire propus se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Kuncz Aladar;
- Față de limita vestica si estica de proprietate: Corpul de cladire propus se va alipi la minim o limita laterala de proprietate, cu retragere fata de cealalta latura de minim. 3,0 m sau alipit la ambele limite laterale de proprietate;
- Față de limita nordica de proprietate: min. 11,75 m fata de limita nordica de proprietate.

Spații verzi:

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

Pe fiecare parcela cu functiunea de locuinte colective, P1 si P2, vor fi asigurate spatii verzi amenajate in proportie de minim 25% din suprafata acestora, cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Astfel, in cadrul subzonei Lc1 (parcela P1) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 177 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 5 arbori (4 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

În cadrul subzonei Lc2 (parcela P2) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 93 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 3 arbori (2 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Parcaje:

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

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

Pe parcela P1, pentru numarul maxim de 10 unitati locative, se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unitati locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare.

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități locative față de maximul admis pe fiecare parcela in parte, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula: se asigura 1 loc parcare/apartament locuință.

Pentru functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective se vor asigura locuri de parcare conform HG nr. 525/1996, Anexa nr. 5.

Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1.

Circulaţii şi accese:

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

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

Accesul pietonal pe Parcela P1 (C.F. nr. 317304 - Arad) se va realiza de pe latura estica de proprietate, din B-dul. Decebal.

Accesul auto/pietonal pe Parcela P2 (C.F. nr. 361999 - Arad) se va realiza de pe latura sudică de proprietate, din str. Kuncz Aladar.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

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

Parcelele existente se vor reconfigura astfel incat sa rezulte urmatoarele parcele, conform plansa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare:

- Parcela P1, in suprafata de 708 mp;
- Parcela P2, in suprafata de 370 mp.

Utilităţi: Se vor realiza branşamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

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

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor

branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condiţiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor.

Dezvoltatorul zonei de locuinţe colective predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona de locuinţe colective, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului se vor asigura realizarea reţelei de apă, a reţelei de canalizare menajeră, a reţelei de canalizare pluvială, a reţelelor electrice, de gaze naturale necesare funcţionării noii zone de locuinţe colective, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deţinătorilor de utilităţi, unde este cazul. Documentaţiile care se vor întocmi şi aproba, cât şi lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislaţiei în vigoare.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **03.09.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului judeţean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Articolul 37 (1^3), actualizată şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor) şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi conform şi art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Şef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 81579 /A5/ 11.09.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent – Reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente

Dezvoltator: Pașca Florin Lucian
Amplasament- intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999 Arad
Proiectant general – SC TARA PLAN SRL**,** arh. RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 430/2025
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 110207/10.12.2025 şi completările depuse cu nr.113481/22.12.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. şi R.L.U. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **24.12.2025;**
- anunțul de intenție a fost afişat în data de **24.12.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada **24.12.2025-09.01.2026** şi să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8281/30.01.2026, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 06.02.2026;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afişat în data de 06.02.2026 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada 06.02.2026-20.02.2026 şi să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

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

Au fost trimise 25 scrisori de notificare către aceştia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism din str. Kuncz Aladar, B-dul Decebal, str.Gh.Lazăr, Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente a fost consultată de 1 persoană, proprietar al imobilului din zona studiata, în data de 18.02.2026.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.14969/20.02.2026 proprietari ai imobilului din str.Kuncz Aladar ne transmit următoarele:

”....formulăm prezenta pozitie oficiala/observatie fata de documentatia PUZ inițiată de beneficiarul Pasca Florin Lucian, pentru terenurile identificate prin CF 361999 (str.Kuncz Aladar nr.7) -P2, aflata in procedura de aprobare, fiind constatate următoarele deficiente:

1. Depăsirea regimului de înăltime si afectarea zonei istorice protejate

Conform documentatiei, pentru parcela P2 (str. Kuncz Aladar nr. 7) se propune un regim de înăltime S/D + P + 2E (trei niveluri supraterane). Zona este încadrată in areal construit protejat (ZIR nr. 2, SIR nr. 24), unde regimul anterior admis era P+1. Majorarea la P+2 reprezintă o modificare substantială a scării si volumetriei frontului stradal.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) impun integrarea noilor constructii în contextul construit existent si protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin cresterea înăltimii, se produce o interventie disproportionata raportat la caracterul zonei.

2. Lipsa studiului de însorire si afectarea luminii naturale

Documentatia analizată nu include un studiu de însorire care să demonstreze respectarea conditiilor minime de iluminare naturală pentru imobilele învecinate.

Conform Ordinului Ministrului Sănătătii nr. 119/2014, incăperile de locuit trebuie sa beneficieze de insorire directă pe durata minimă prevăzută de normă. Având în vedere înăltimea propusă si distanta redusă fată de limita de proprietate, există un risc real de diminuare a luminii naturale pentru ansamblul C1, în special in sezonul rece.

3. Afectarea intimitătii si disconfortul creat prin volumetria propusa

Regimul P+2 permite realizarea de ferestre si eventuale balcoane orientate către curtea noastră, ceea ce conduce la pierderea intimitătii si expunerea directă a spatiului privat.

De asemenea, extinderea constructiei pe adâncimea terenului va crea un perete masiv in imediata vecinătate a proprietătii noastre, reducând perceptia de spatiu deschis si generând un disconfort locativ semnificativ.

4. Extinderea masivă a volumului construit

Constructia propusă se dezvoltă semnificativ în adâncimea terenului, generând un volum compact si înalt in imediata vecinătate a proprietătii noastre, creând un efect de masivitate, reducerea ventilatiei naturale si disconfort locativ.

5. Obligatia de consultare a vecinilor direct afectati

Conform Legii nr. 350/2001 si Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului, proprietarii direct afectati trebuie informati in mod real si efectiv, iar observatiile acestora trebuie analizate obiectiv.

Totodată arătăm următoarele argumente obiective:

În măsura în care constructia propusă influentează drepturile noastre de proprietate - prin afectarea luminii naturale, intimitătii si confortului locativ - considerăm că este necesară consultarea directă a subsemnatilor si analizarea acordului nostru, înainte de aprobarea unei documentatii ce produce efecte directe asupra proprietătii noastre.

Prin aprobarea si realizarea constructiei în regimul de înăltime si volumetria propuse sunt încălcate drepturile noastre legitime de proprietate, fiind afectată in mod direct exercitarea folosintei normale a imobilului, accesul la lumină naturala, intimitatea si confortul locativ, fără ca noi, în calitate de proprietari direct invecinati si potential prejudiciati, să fi fost consultati în mod real, efectiv si prealabil cu privire la interventia urbanistică propusa.

Totodată, documentatia nu clarifică modalitatea de raportare sau eventuala alipire a noii constructii la clădirile existente, aspect ce generează incertitudine juridică si un risc suplimentar asupra proprietătii noastre. În aceste conditii, solicităm ca reprezentantii Primăriei Municipiului Arad, prin structurile competente, să analizeze temeinic si complet solicitarea urbanistică, să verifice în mod obiectiv conformitatea acesteia cu situatia reală din teren si să dispună efectuarea unei investigatii la fata locului, în vederea clarificării impactului efectiv asupra proprietătilor învecinate, intrucât în lipsa unei astfel de analize pot fi constatate ulterior nereguli ce pot genera prejudicii materiale si daune proprietarilor direct afectati.

De asemenea, subliniem faptul că imobilul situat pe str. Kuncz Aladar nr. 5, din care facem parte, are o vechime de peste 150 de ani, fiind o constructie istorică realizată în conditiile tehnice si structurale specifice epocii respective. O interventie edilitară majoră constând în realizarea unei constructii noi cu regim de înăltime P+2 în imediata vecinătate poate genera un impact semnificativ asupra structurii de rezistentă a imobilului existent, în special în contextul lucrărilor de excavare pentru fundatii, a vibratiilor produse în timpul executiei si a modificării conditiilor de încărcare si de comportare a terenului de fundare. Având în vedere uzura naturală acumulată in timp la nivelul peretilor portanti, al fundatiilor si al elementelor structurale, există un risc real de aparitie a fisurilor, tasărilor diferentiate sau a altor degradări structurale care pot afecta stabilitatea si siguranta constructiei istorice. In lipsa unei expertize tehnice detaliate privind impactul asupra constructiilor învecinate, precum si a unei analize geotehnice corelate cu situatia reală din teren, aprobarea unei astfel de investitii poate conduce la prejudicii materiale semnificative si la afectarea integrităti structurale a imobilului nostru.

Intelegem si respectăm dreptul proprietarului de a valorifica terenul intravilan disponibil prin edificarea unei constructii noi, însă considerăm că exercitarea acestui drept trebuie realizată strict în limitele cadrului legal aplicabil zonei istorice protejate, cu respectarea reglementărilor specifice privind protectia monumentelor si a ansamblurilor urbane cu valoare patrimonială, precum si a normelor privind integrarea arhitecturală, proportionalitatea si dimensionarea constructiilor. Orice interventie edificatorie într-un asemenea perimetru trebuie să fie compatibila cu caracterul istoric al zonei, sa respecte regimul de înăltime si scara volumetrică adecvată si să nu genereze un impact disproportionat asupra constructiilor existente si asupra drepturilor legitime ale proprietarilor învecinati.

Solicitări:

Având în vedere aspectele prezentate, solicităm:

- Reevaluarea regimului de înăltime propus pentru parcela P2;
- Realizarea unui studiu de însorire si impact asupra vecinatatilor
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Realizarea unui studiu de însorire si impact asupra vecinatatilor;
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Consultarea directă a proprietarilor afectati si luarea în considerare a acordului acestora înainte de aprobarea PUZ.

Totodată solicităm comunicarea în formă scrisă a unui răspuns motivat, emis de structura competentă a autoritătii publice, din care să rezulte analiza punctuală a obiectiunilor formulate si temeiurile de fapt si de drept avute în vedere la solutionare."

Prin adresa înregistrata cu nr.15151/20.02.2026 proprietarul imobilului invecinat din str. Kuncz Aladar ne transmite urmatoarele observații și opoziție la documentația de urbanism.

"1. Interesul legitim

Imobilul proprietatea mea este o locuintă existentă cu regim de înăltime P+1, având ferestre de iluminare pentru camere de locuit orientate către limita de proprietate comună.
Distanta dintre aceste goluri de lumină si limita de proprietate este de aproximativ 2,5 m.

In plus, bucătăria imobilului are ca unică sursă de lumină naturala suprafata vitrată a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii.

Prin reglementările propuse (regim P+2 cu posibilitate de alipire la limita de proprietate), se creează posibilitatea edificării unui front construit de aproximativ 10-11 m înăltime la o distantă extrem de redusă fată de imobilul existent.

2. Motive de nelegalitate și neconformitate

Documentatia de urbanism propusă:

- încalcă dreptul la folosirea normală a proprietatii vecine;
- afectează direct conditiile minime de locuire prin suprimarea iluminarii naturale;
- nu respectă prevederile Ordinului Ministerutui Sănătății nr. 119/2014 privind insorirea locuintelor;
- contravine principiilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Aplicarea PUZ-ului ar face posibilă autorizarea unei constructii care ar conduce la lipsa însoririi incăperilor de locuit si a bucătăriei imobilului existent.

Solicitări:

1. Neaprobarea documentatiei PUZ în forma propusă;

2. Obligarea elaboratorului documentatiei la realizarea unui studiu real de insorire raportat la clădirile existente;

3. Stabilirea unor retrageri minime fată de limita de proprietate care să protejeze imobilul existent.

Prezenta este formulată in cadrul procedurii de informare si consultare a publicului.

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.02.2026, în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrata cu nr.15357/23.02.2026 proprietarii imobilelor invecinate prin Societatea Civila Profesionala de Avocati Valentin & Asociații, ne transmit următoarele observații:

”Documentația PUZ pe care ne-ați comunicat-o prevede posibilitatea edificării unei construcții noi, pe suprafața terenului înscris în CF 361999 Arad (teren identificat în documentație sub denumirea parcela P2).

Conform mențiunilor din documentația PUZ (pag. 9 - 10), clădirea propusă pe parcela P2 urmează să aibă regimul de înălțime P+2E (max. S/D+P+2E), cu următorii indicatori urbanistici:

• Hmax streașină fațadă principală – alinierea streașinii fațadei principale propuse la streașina uneia dintre clădirile direct învecinate la limita vestică sau estică a amplasamentului;

• Hmax streașină fațadă posterioară – 9,0 m față de CTS;

• Hmax coamă – 12,0 m față de CTS;

• număr maxim apartamente: 3 unități;

• POT max. propus: 48% (max. 178 mp);

• CUT max. propus: 1,45 (suprafață construită desfășurată maximă 536 mp).

Totodată, așa cum am arătat anterior, documentația prevede că imobilul se va amplasa obligatoriu la aliniamentul străzii Kuncz Aladar, alipit la cel puțin o limită laterală de proprietate, cu obligativitatea alinierii la cornișa construcției învecinate, existând inclusiv posibilitatea alipirii la ambele clădiri învecinate.

Având în vedere regimul de înălțime propus și condiția alinierii la cornișa unei construcții existente, rezultă că soluția urbanistică prefigurată conduce, în mod previzibil, la alipirea construcției propuse de imobilul proprietatea noastră, concluzie ce se desprinde și din ilustrarea urbanistică nr. 05A

Însă, documentația PUZ, în forma actuală, creează premisele aprobării unei soluții incompatibile cu imobilul învecinat aflat proprietatea noastră și care încalcă drepturile proprietarilor afectați.

Ca urmare, în speță, se impune clarificarea și analizarea mai multor aspecte tehnice și juridice pe care le vom expune în continuare:

1. Referitor la alipirea noii construcții la construcția proprietatea noastră.

În concret, parcela înscrisă în CF 361999 Arad și reglementată prin PUZ se învecinează pe latura estică cu clădirea proprietatea noastră, înscrisă în CF 305399 Arad, construcție edificată în perioada 1992–1998, realizată în baza unor proiecte aprobate și racordată legal la utilități publice (gaz, apă, canalizare).

Pe latura orientată către parcela reglementată prin PUZ, clădirea noastră nu este realizată cu perete orb (calcan), ci prezintă ferestre legal edificate, precum și elemente funcționale esențiale – conducte de gaz și horn în exploatare – aspecte de care nu s-a ținut, însă, cont la întocmirea documentației reglementate prin PUZ.

Soluția de edificare propusă prin PUZ duce, în mod evident, la:

• obturarea ferestrelor existente;

• imposibilitatea accesului la instalațiile de gaz;

• imposibilitatea întreținerii instalațiilor de gaz;

• necesitatea relocării instalațiilor autorizate existente;

• afectarea funcționării hornului;

• limitarea substanțială a folosinței normale a imobilului.

În raport de această stare de fapt, apreciez că reglementarea propusă prin PUZ este nelegală, pentru următoarele motive:

Așa cum am arătat mai sus, alipirea noii clădiri de imobilul proprietatea mea este imposibilă având în vedere următoarele:

- instalațiile de gaz - imobilul este alimentat cu gaze naturale prin instalații autorizate, conductele aferente apartamentelor situate la etajele 1 și 2 fiind amplasate pe peretele exterior orientat către parcela reglementată prin PUZ.

Eventuala alipire ar impune modificarea traseului instalației de gaze. Or, având în vedere că, potrivit normelor tehnice aplicabile, modificarea instalațiilor de gaze se poate realiza exclusiv pe baza unui proiect tehnic autorizat, este evident că aceasta ar genera costuri semnificative în sarcina mea.

Ca atare, reglementarea urbanistică propusă creează premisa afectării unor instalații legal realizate și funcționale, fără analizarea fezabilității tehnice și juridice a intervenției

-hornul - alipirea construcției noi ar afecta funcționarea și exploatarea acestui element constructiv.

-ferestrele - pe fațada orientată către terenul reglementat există mai multe ferestre: fereastră bucătărie – 740 × 1190 mm; fereastră cămară/baie – 350 × 500 mm; fereastră cameră tehnică – 1650 × 540 mm. Acestea au un rol esențial pentru aerisire, iluminare naturală, siguranță în exploatarea instalațiilor tehnice și au fost legal amenajate, cu respectarea dispozițiilor art. 612 – 616 C.civ.

Deși, conform mențiunilor din PUZ (pag.15), pentru parcela P2 *„amplasarea clădirilor destinate locuințelor (...) trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”*, soluția de alipire permisă prin documentație este de natură să conducă la diminuarea semnificativă a iluminării naturale și a însoririi imobilului proprietatea mea.

În aceste condiții, obturarea acestor ferestre prin alipirea unei construcții ar afecta condițiile minime de locuire și ar constitui o ingerință directă în exercițiul dreptului de proprietate, contrar art. 555 C.civ.

- sistemul de evacuare a apelor pluviale - pe colțul clădirii proprietatea mea, spre imobilul aflat la nr. 7, este amplasat un burlan pentru evacuarea apelor pluviale. Alipirea ar impune modificarea poziției acestuia și ar genera dificultăți de acces și exploatare, în special în contextul asigurării accesului auto pentru un număr ridicat de apartamente.

Or, conform dispozițiilor Legii nr. 350/2001:

• Documentațiile de urbanism trebuie să respecte dreptul de proprietate și să asigure integrarea armonioasă în țesutul existent;

• PUZ nu poate crea o reglementare care să încalce drepturi civile deja existente;

iar potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991:

• Autorizația de construire poate fi emisă doar cu respectarea drepturilor terților;

• Nu pot fi aprobate soluții tehnice care afectează construcțiile învecinate.

În mod cert, o reglementare urbanistică ce permite suprimarea ferestrelor, a accesului la instalații și afectarea folosinței normale a imobilului reprezintă o ingerință nejustificată și disproporționată.

2. Încălcarea normelor tehnice privind securitatea la incendiu și instalațiile de gaze Soluția propusă prin PUZ, respectiv posibilitatea alipirii noii construcții la imobilul meu, contravine normelor legale privind securitatea la incendiu și exploatarea instalațiilor tehnice, având în vedere că pe fațada vizată există goluri (ferestre), un horn funcțional și conducte de gaz amplasate pe exterior, elemente care presupun respectarea unor distanțe de siguranță și acces permanent pentru exploatare și intervenții.

În situația de față, soluția propusă prin PUZ:

- creează risc de propagare a incendiului;
- împiedică accesul pentru intervenție;
- afectează funcționarea instalațiilor existente

Or, conform art. 2.2.0.1 și art. 2.2.1.1 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor – P118/1-2025, construcțiile trebuie amplasate și compartimentate astfel încât să se limiteze propagarea incendiilor între clădiri, prin asigurarea unor distanțe corespunzătoare sau prin utilizarea unor elemente constructive rezistente la foc.

În aceste condiții, soluția de alipire apare ca fiind insuficient fundamentată din perspectiva cerințelor de securitate la incendiu și a protecției construcțiilor învecinate. Suplimentar față de cele menționate la punctele 1 și 2 ale prezentelor observații, arăt că, în măsura în care construcția propusă pe parcela P2 ar depăși în adâncime aliniamentul posterior al clădirii existente proprietatea mea, s-ar genera o umbrire suplimentară în zona nordică a imobilului, cu consecința reducerii iluminării naturale și a duratei de însorire a încăperilor existente.

O astfel de configurație ar afecta condițiile normale de locuire și ar contraveni cerinței prevăzute chiar în documentația PUZ (pag.15) privind asigurarea însoririi locuințelor învecinate pentru durata minimă stabilită la solstițiul de iarnă.

În consecință, se impune corelarea adâncimii construcției propuse cu cea a clădirilor existente învecinate, astfel încât să fie evitată afectarea suplimentară a iluminării naturale a imobilelor limitrofe. Prin urmare, având în vedere toate cele de mai sus, solicităm:

1. Eliminarea expresă din documentația PUZ a posibilității alipirii la imobilul meu.
2. Stabilirea unei retrageri minime față de limita de proprietate.
3. Introducerea unei mențiuni explicite privind respectarea drepturilor imobilelor învecinate.
4. Analiza documentației din perspectiva legalității raportat la normele civile și tehnice incidente.

În caz contrar, ne rezervăm dreptul de a ataca în contencios administrativ hotărârea de aprobare a PUZ-ului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.02.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrata cu nr.24029/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.14969/20.02.2026:

”Va comunicam urmatoarele clarificari la aspectele semnalate de catre d-voastra:

1. Depasirea regimului de inaltime si afectarea zonei istorice protejate…. Integrarea noilor constructii in contextual construit existent si protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin cresterea inaltimii, se produce o interventie disproportionate raportat la caracterul zoneicontravine principilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevazute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Asa cum cunoasteti, pe acest teren a existat edificata in trecut o constructie si de asemenea acest teren nu are interdictie de construire. Prin reglementarile urbanistice in vigoare pentru acest teren, dimpotriva, se permite direct autorizarea unei constructii cu regim de inlatime S/D+P+1E fara a fi necesara elaborarea unei noi lucrari de urbanism.

Pe aceasta strada exista cladiri cu regim de inaltime actual P+1E (ca si cea de la nr.5 – pe partea stinga) sau cladiri cu regim de inaltime P+2E (ca si cea a vecinului de pe latura dreapta).

Indiferent de viitorul regim de inaltime maxim permis pentru acest teren, P+1E sau P+2E, Directia Judeteana de Cultura Arad prin Comisia Regionala Zonala de Monumente, solicita sa ne aliniem la cota streasinei din stinga sau din dreapta, cu alipire pe ambele laturi. Acesta este specificul zonei protejate, asa este si situatia imobilului de la nr.5, cu alipire la stinga si cu alipire la dreapata cind pe teren exista cladirea veche.

Deci indiferent de numarul etajelor ce se vor edifica, ca si volumetrie, viitoarea solutie de arhitectura va trebui sa respecte aceste doua majore conditionari, respective alipirea pe ambele laturi si alinierea la cota streasinei de la strada.

Facem precizarea ca in derularea lucrarii de urbanism solutia propusa a fost avizata de catre DJC Arad in urma analizarii in Comisia Regionala Zonala de Monumente cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

2. Lipsa studiului de insorire si afectarea luminii naturale. Documentatia analizata nu include un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor minime de iluminare naturala pentru imobilele invecinate. Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, incaperile de locuit….

La faza DTAC proiectul propus va respecta limitele zonei de implantare a cladirii. Aceasta limita de implantare reglementata la faza PUZ incepe de la aliniamentul stradal, ca si majoritatea cladirilor de pe partea stinga a strazii, si se termina in interiorul proprietatii la cel mult 18 m. Solutia finala a cladirii propuse la nr.7 se va detalia la faza DTAC + PTh.

Orientarea celor 2 terenuri face ca viitoarea cladire de la nr.7 sa nu se suprapuna cu proprietatea de la nr.5 pe mai mult de 25 % din lungimea acesteia. Deci 75% din adincimea proprietatii de la nr.5 nu poate sa fie umbrita de viitoarea cladire de la nr.7. Aceasta afirmatie se bazeaza pe pozitia rasaritului pe latura dreapta a incintelor.

Iar din cei maxim 25 % suprapunere a cladirii propuse la nr.7 in relatie cu proprietatea de la nr.5, cel putin 50% se produce in dreptul cladirii C1 (corpul P+1 de la strada). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.

3. Afectarea intimitatii si disconfortul creat prin volumetria propusa Regimul P+2 permite realizarea de ferestre si eventuale balcoane orientate catre curtea noastra, cee ace conduce la pierderea intimitatii si expunere directa a spatiului privat. De asemenea extinderea constructiei pe adincimea terenului vac rea un perete masiv in imediata vecinatate a proprietatii noastre, reducind perceptia spatiului deschis si generand un disconfort locative semnificativ

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu se prevad nici la faza PUZ si nu se vor prevedea nici la faza DTAC ferestre de vedere sau balcoane orientate catre dumneavoastra care sa nu respecte prevederile Codului Civil in acest sens. Pentru o perceptie de “spatiu deschis” evaluam ca si rezonabil a va baza pe proprietatea dumneavoastra, nu este considerat rezonabil a considera ca se poate solicita unui proprietar privat sa nu-si foloseasca proprietatea conform

reglementarilor legale. Aceasta proprietate a fost tranzactionata destul de recent, exista posibilitatea de a va asigura acest spatiu daca era importanta cresterea confortului locativ propriu.

4. Extinderea masiva a volumului construit. Constructia propusa se dezvolta semnificativ in adincimea terenului, generand un volum compact si inalt….."

Fata de proprietatea de la nr.5 sau cea de la nr.9, proiectul propus este cu mult diminuat ca si procent de ocupare in adincime a proprietatii. In mare parte din proiectul propus , dar care va fi detaliat la faza DTAC, viitorul corp de cladire se suprapune cu calcanul existent la nr.5 pe minim 50% din adincimea sa.

5. Obligatia de consultare a vecinilor afectati"

In site au fost amplasate panouri de informare a publicului interesat, nu doar pentru vecini ci pentru oricine doreste sa-si manifeste opinia pe acest proiect de urbanism.

In interiorul acestor proceduri standard de informare a publicului interesat, au fost transmise scrisori la adresa de domiciliu al vecinilor terenului. Intreaga procedura stabilita prin lege pentru informarea persoanelor interesate, se deruleaza, inclusiv aceasta corespondenta se face in interiorul acestor proceduri.

Facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".* Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, " *articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare ".* Pina la acest moment nu am identificat ferestre afectate prin proiect de umbrire. O adresa a unei doamne proprietara din acest imobil mentioneaza ca are o bucatarie prevazuta cu usa vitrata si care o estimeaza umbrita, dar prevederile legale nu se aplica pe orice tip de incapere. Incadrarea bucatariei in OMS nr.119/2014 nu este printre incaperile de locuit.

Nici un PUZ nu se poate aplica si pune in executie fara sa fie urmat de o Autorizatie de Construire care are la baza documentatii tehnice si avize specifice.

*L*a faza DTAC se vor putea cunoaste detaliile tehnice ale cladirii ce va putea fi edificata, inclusiv relatia directa cu proprietatea dumneavostra. La faza DTAC se va elabora inclusive lucrarea Expertiza Tehnica de Rezistenta pentru a fi stabilite masurile si tehnicile constructive care trebuie sa tina cont de particularitatile cladirii dumneavoastra.

In plus, dorim sa va expunem traseul unei lucrari de la elaborare lucrare de urbanism si executie. Intre aceste doua momente trebuie obligatoriu sa existe o documentatie tehnica complete, o Autorizatie de Construire si obligatoriu acordul vecinilor la care se face alipire.

Proiectul tehnic nu va putea fi aprobat de catre Primaria Municipiului Arada fara toate cele de mai sus.

PUZ ul este lucrarea de urbanism care stabileste indicatorii urbanistici ai terenului, functiunea principala, dar care nu permite realizarea lucrarilor de executie. Doar Autorizatia de Construire permite acest lucru iar aceasta se va putea elibera doar cu acordul vecinilor. Pentru acordul vecinilor se vor prezenta toate informatiile tehnice ale cladirii, iar studiul de insorire este parte din aceste informatii. Se poate elabora doar in contextual in care se vor cunoaste dimensiunile exacte ale cladirii propuse, pentru concluzii clare.

Asa cum am mai precizat si anterior, indiferent de regimul de inaltime, viitoarea cladire se va alipi la streasina din dreapta sau din stinga, si se pozitiona la aliniamentul stradal, din considerente de registru actual al zonei istorice.

Solutia trebuie sa prevada alipirea la cele 2 cladiri, din considerente care nu tin de dorinta intiatorului sau elaboratorului PUZ, dar nu genereaza incertitudine juridica sau risc suplimentar asupra proprietatii dumneavoastra. Alipirea cladirilor este specificul zonei centrale a municipiului Arad iar strada Kuncz Aladar nu face exceptie de la acest specific.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de intreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați."

Răspunsul a fost transmis la data de 23.03.2026.

Prin adresa înregistrata cu nr.24034/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.15151/20.02.2026:

"Va comunicam urmatoarele clarificari, punctual, la aspectele semnalate de catre d-voastra:

... Bucataria imobilului are ca unica sursa de lumina naturala suprafata vitrata a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii.

Conform Cod Civil, nu se permit suprafete vitrate de vedere la mai putin de 2,oo m fata de limita de proprietate. Solutia si configurarea proprietatii dumneavoastra nu este conforma cu aceste cerinte privind pastrarea zonei de minim 2,oo m pentru amplasarea de ferestre de vedere fata de limita de proprietate.

In contextul in care nu cunoastem pozitia acestei usi la care va referiti, respectiv unde anume in adincimea proprietatii este amplasata aceasta usa a bucatariei, nu putem evalua impactul asupra "iluminarii pentru camere de locuit"

La faza DTAC proiectul propus va respecta limitele zonei de implantare a cladirii. Aceasta limita de implantare reglementata la faza PUZ incepe de la aliniamentul stradal, ca si majoritatea cladirilor de pe partea stinga a strazii, si se termina in interiorul proprietatii la cel mult 20 m. Solutia finala a cladirii propuse la nr.7 se va detalia la faza DTAC + PTh.

Orientarea celor 2 terenuri face ca viitoarea cladire de la nr.7 sa nu se suprapuna cu proprietatea de la nr.5 pe mai mult de 25 % din lungimea acesteia. Deci 75% din adincimea proprietatii de la nr.5 nu poate sa fie umbrita de viitoarea cladire de la nr.7. Aceasta afirmatie se bazeaza pe pozitia rasaritului pe latura dreapta a incintelor.

Iar din cei maxim 25 % suprapunere a cladirii propuse la nr.7 in relatie cu proprietatea de la nr.5, cel putin 50% se produce in dreptul cladirii C1 (corpul P+1 de la strada). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.

Documentatia de urbanism propusa incalca dreptul la folosirea normala a proprietatii vecine

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu consideram documentata sau intemeiata aceasta afirmatie, proiectul nu incalca drepturile proprietatilor invecinate, nu este afectata folosirea proprietatilor vecine.

" afecteaza direct conditiile minime de locuire prin suprimarea iluminarii naturale"

La primul punct am explicitat aceasta relationare a viitoarei cladiri cu situatia usii de la bucataria dumneavoastra si am facut precizarea ca la faza DTAC se va cunoaste care este de fapt

dimensiunea finala a cladirii ce se va edifice la nr.7. Adincimea acestei viitoare cladiri in teren asa cum este ea permisa in interiorul limitei de implantare de la faza PUZ tine cont ca aceasta limita este data ca si maxim, orientativ. In relatie cu suprafata maxima ce se va putea edifica pentru aceasta cladire propusa si coroborat cu latimea frontului stradal, rezulta ca limita de implantare nu poate fi ocupata integral. In raspuns transmis vecinilor de la nr.9 am stabilit (si se va prelua in PUZ la urmatoarele etape), ca diminuam aceasta latura posterioara a limitei de implantare si o retragem pina la coltul cladirii vecine la nr.9.

"nu respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 privind insorirea locuintelor."

Facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, pe care-l invocati, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".*

Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, " *articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare ".*

Incaperea enuntata de catre dumneavoastra cu usa vitrata edificate la mai putin de 2,oo m fata de limita de proprietatea reglementata, nu se afla niciuna in aceasta configuratie, deci nu se supune cerintelor invocate. Incadrarea bucatariei in OMS nr.119/2014 nu este printre incaperile de locuit.

"contravine principilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevazute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului"

Pe acest teren a existat edificata o constructie si de asemenea acest teren nu are interdictie de construire prin reglementarile urbanistice in vigoare, dimpotriva, se permite direct autorizarea unei constructii cu regim de inlatime S/D+P+1E fara a fi necesara elaborarea unei noi lucrari de urbanism. Respingem aceasta afirmatie ca nefondata si neargumentata.

"aplicarea PUZ ului ar face posibila autorizarea unei constructii care ar conduce la lipsa insoririi incaperilor de locuit si a bucatariei imobilului existent"

Partial aceasta afirmatie este repetata in pasaje anterioare, consideram ca a le repeta nu este necesar. A se vedea explicitarile oferite punctual mai sus.

Nici un PUZ nu se poate aplica si pune in executie fara sa fie urmat de o Autorizatie de Construire care are la baza documentatii tehnice si avize specifice.

"obligarea elaboratorului documentatiei la realizarea unui studiu real de insorire raportat la cladirile existente"

La faza DTAC se vor putea cunoaste detaliile tehnice ale cladirii ce va putea fi edificata, inclusiv relatia directa cu proprietatea dumneavostra.

Un studiu de insorire se elaboreaza cu softuri specifice si se prezinta semnate si asumate de catre elaborator – proiectant. Firmele de specialitate care elaboreaza studii de insorire isi asuma responsabilitatea respectivelor documente si raspund pentru corectitudinea concluziilor din studiul de insorire.

"stabilirea unor retrageri minime fata de limita de proprietate care sa protejeze imobilul existent"

Solutia propusa pastreaza specificul zonei istorice centru protejat si a fost analizata in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice-12 si avizata favorabil prin Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

Lucrarea de urbanism poate fi finalizata si supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad exclusiv in conditiile in care vor fi obtinute toate avizele necesare favorabile.

Solutia de urbanism pastreaza cerintele avizului DJC Arad in ce priveste alipirea la aliniamentul stradal,

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de intreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați."

Răspunsul a fost transmis la data de 20.03.2026

Prin adresa înregistrata cu nr.24037/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.15357/25.02.2026:

"Va comunicam urmatoarele clarificari, documente sau detalii suplimentare, punctual la aspectele semnalate de catre d-voastra:

"... regimul de inaltime propus si conditia alinierii la cornisa unei constructii existente, rezulta ca solutia urbanistica prefigurate conduce, in mod previzibil, la alipirea constructiei dpropuse de imobilul proprietatea noastra.."

Da, asa este. Viitoarea constructie propusa pe parcela P2 se va alipi la cladirile cu care se invecineaza la aliniamentul stradal. Aceasta solutie este conforma cu situatia existenta pe strada Kuncz Aladar dreapta. Regimul maxim de inaltime propus nu depaseste regimul de inaltime al constructiei detinute de catre d-voastra si care la fel, lateral dreapta este alipit de urmatorul vecin. Solutia propusa pastreaza specificul zonei istorice centru protejat si a fost analizata in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice-12 si avizata favorabil prin Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

"...creeaza premisele aprobarii unei solutii incompatibile cu imobilul invecinat aflat proprietatea noastra si care incalca drepturile proprietarilor afectati"

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu consideram documentata sau intemeiata aceasta afirmatie, proiectul nu incalca drepturile proprietatilor invecinate.

"...proiecte aprobate si racordata legal la utilitati publice (gaz, apa, canalizare). Pe latura orientata catre parcela reglementata prin PUZ, cladirea noastra nu este realizata cu perete orb (calcan), ci prezinta ferestre legal edificate, precum si elemente functionale esentiale – conducte de gaz si horn in exploatare-aspecte de care nu s-a tinut, insa, cont la intocmirea documentatiei reglementate prin PUZ".

Respingem afirmatia prin care enuntati legalitatea executarii pe fatada vestica a imobilului dvoastra, catre proprietatea reglementata prin PUZ in baza CF nr.361999 Arad. In acest CF nu exista notata servitute de vedere in favoarea CF nr.305399 Arad. Peretele la care faceti referire aflându-se pozitionat pe mezuina (asa cum sint cladirile de pe Kuncz Aladar dreapta), nu avea posibilitatea legala de a propune aceste ferestre sau instalatii la care faceti referire. In plus, lucrarea de urbanism a studiat cu atentie detaliile elementelor la care faceti referire iar lucrarea specialitatea topografie a relevat faptul ca toate aceste instalatii mentionate se afla pozitionate pe proprietatea initiatorului PUZ, nicidecum pe proprietatea dumneavoastra. Intelegem ca aceste instalatii sint esentiale dar acestea nu se afla pe proprietatea dumneavostra pozitionate, ci in curtea vecinului iar ferestrele la care va referiti nu au servitute de vedere si nici dreptul de a conditiona alte lucrari pe terenuri invecinate.

"Solutia de edificare propusa prin PUZ duce, in mod evident, la :

- *Obturarea ferestrelor existente,*

- *Imposibilitatea accesului la instalatiile de gaz*
- *Imposibilitatea intretinerii instalatiilor de gaz*
- *Necesitatea relocarii instalatiilor autorizate existente*
- *Afectarea functionarii hornului*
- *Limitarea substantiala a folosintei normale a imobilului"*

Solutia propusa prin PUZ ul in elaborare se limiteaza strict la proprietatea private a initiatorului PUZ ului. Nu se propun lucrari in proprietatea dumneavoastra.

Intelegem insa ca exista o situatie in teren neconforma cu principiile dreptului proprietatii private, prin faptul ca o parte din instalatiile locuintei dumneavoastra au fost realizate pe o alta proprietate, fara nici un drept real sau inscrisuri notate ca si sarcini/drepturi/servituti in actul de proprietate.

In concret, la acest moment, cele enuntate de dumneavoastra afecteaza proprietatea studiata si nu invers.

La acest subiect exista solutia deja identificata de d-voastra, si anume de a realiza instalatiile in discutie integral pe proprietatea ce detineti. Disconfortul sau cheltuielile cu aceste demersuri nu ne sint imputabile.

La faza ulterioara PUZ ului, respective de autorizare construire putem incerca sa identificam o solutie constructive care la aliniamentul stradal sa respecte cerintele de alipire dar care in interior sa va permita conservarea macar partial a unor elemente existente. Toate aceste demersuri insa sint posibil insa a fi detaliate doar la momentul respective. Lucrarea actuala de urbanism este o lucrare de incadrare in linii generale privind reglementarile ce se vor stabili pentru acest imobil, nu se cunosc la acest moment mai multe detalii.

In principal toate elementele semnalate de catre dumneavoastra se refera la ferestrele si elemente ale anumitor instalatii, existente pe peretele vestic. Care risca sa propage incendii, sa obtureze lumina naturala, sa impiedice insorirea, etc.

Dazavuam acest mod de relationare dat fiind faptul ca toate acestea nu sint edificate pe proprietatea dumneavoastra (ci pe a initiatorului PUZ) iar ferestrele la care faceti referire nu au dreptul sa aiba vedere spre CF nr.361999 Arad.

Cu toate acestea, comunicam urmatoarele elemente:

- Limita de implantare propusa pe parcela P2 o vom diminua spre sud, astfel incit aceasta sa nu depaseasca actualul perete de nord al cladirii dumneavoastra
- Elementele constructive ale viitoarei cladiri vor respecta cerintele de siguranta stabilite de normele in vigoare ca si protective la foc. Vor fi folosite elemente de zidarie asa cum este si imobilul detinut de dvoastra in relatie cu cladirea din dreapta la care este alipit. Lucrarea de urbanism poate fi finalizata si supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad exclusive in conditiile in care vor fi obtinute toate avizele necesare favorabile.
- La etapele urmatoare vom studia posibilitatea conservarii macar partial a anumitor elemente la care faceti referire.
- Se va permite accesul echipelor in incinta, cu o coordonare in prealabil cu proprietarul, in eventualitatea in care doriti sa demarati de pe acum anumite repozitionari ale elementelor in discutie.

- Solutia de urbanism pastreaza cerintele avizului DJC Arad in ce priveste alipirea la aliniamentul stradal, dar in interior, macar partial unde solutia de arhitectura va identifica idei acceptabile, vom incerca sa inseram parte din elementele illegal edificate pe proprietatea conform CF nr.361999 Arad.
- In ce priveste invocarea normelor de sanatate publica, facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".*
- Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, " *articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare ".* Incaperile enuntate de catre dumneavoastra si care au ferestre edificate catre proprietatea reglementata, nu se afla niciuna in aceasta configuratie, deci nu se supun cerintelor invocate.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de intreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați.

Răspunsul a fost transmis la data de 25.03.2026

Prin adresa înregistrată cu nr.27772/26.03.2026 ne sunt transmise următoarele:

În completarea solicitării mele înregistrate cu nr. 15151/2026, revin cu următoarele precizări privind documentația de urbanism (PUZ):

Observațiile mele nu vizează în principal bucătăria, ci afectarea directă a iluminării naturale a camerei de locuit (dormitor/living), care beneficiază de fereastra principală de iluminare orientată către limita de proprietate comună.

Menționez că această fereastră este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul relevant de însorire să fie în prima parte a zilei. Amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, alipită de limita de proprietate, la o distanță de aproximativ 2,5 m, va conduce la obturarea directă a luminii naturale în intervalul critic de dimineață, afectând în mod semnificativ condițiile de locuire.

Amplasarea propusă generează o reducere substanțială a însoririi pentru camera de locuit, aspect care nu a fost analizat concret în răspunsul transmis.

Afirmația potrivit căreia „nu se încalcă dreptul de proprietate" nu poate fi reținută în lipsa unei analize tehnice privind însorirea, realizată conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Solicit explicit:

• prezentarea studiului de însorire aferent documentației PUZ, realizat pentru imobilele existente învecinate;

• demonstrarea respectării condiției minime de însorire (minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă) pentru camera de locuit a imobilului meu;

• analizarea impactului real al regimului de înălțime propus asupra fondului construit existent. Reiterez opoziția față de forma actuală a documentației.

Vă rog să îmi comunicați în continuare etapele procedurii și data dezbaterii publice.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 27.03.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrata cu nr.33502/09.04.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.27772/26.03.2026:

Va comunicam urmatoarele clarificari, la aspectele semnalate de catre d-voastra:

“ Observatiile mele nu vizeaza in principal bucataria, ci afectarea directa a iluminarii naturale a canerei de locuit (dormitor/living) care beneficiaiza de fereastra principala de iluminare orientate catre limita de proprietate comuna”

Legat de cele afirmate de dumneavoastra, va rugam sa consultati propria adresa ce ati depus si inregistrat la Primaria Municipiului Arad cu nr. 15151/20.02.2026 din care extragem urmatorul paragraf:

“… Bucataria imobilului are ca unica sursa de lumina naturala suprafata vitrata a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii.”

In respectiva adresa nu ati facut nici o mentiune legata de ferestre ale camerei de locuit / living si v-ati referit exclusiv doar la usa de la bucatarie, iar din acest motiv raspunsul oferit a tratat strict fereastra bucatariei, adica zona la care dvoastra ati facut referire.

In continuare, nu precizati clar despre care incapere este vorba pentru a va putea raspunde satisfacator, dormitor sau living ? In care zona a cladirii existente la nr.5 se afla pozitionata aceasta incapere dormitor sau living? Deoarece viitoarea cladire ce se va amplasa pe terenul de la locatia str. Kuncz Aladar, nr.7 nu va fi propusa atit de adinc in proprietate precum este edificata cladirea de la nr.5, acest aspect tehnic este unul relevant.

Pentru a va oferi totusi un raspuns concret, chiar daca nu cunoastem exact nici tipul camerei (este dormitor sau este living?)si nici pozitia sa in cladirea existenta la nr.5, am studiat scenariul cel mai nefavorabil si analiza facuta prin Studiu de Insorire porneste de la presupunerea ca aceasta fereastra este cea amplasata in zona in care C1 se ingusteaza, calcanul spre nr.7 se termina si incepe un perete estic, paralel cu limita de proprietate de la vest. In acest punct de inflexiune, prima fereastra din C1, care este orientata spre est, este amplasata cu o retragere spre vest, cu minim 1 m fata de peretele anterior mentionat, Deci fata de limita de proprietate estica, aceasta prima fereastra este pozitionata din estimarile facute, la minim 3 – 3,2 m fata de limita de proprietate. Ssitemul constructiv al cladirii C1 de la nr.5 este de asa natura ca are prevazuta o streasina peste parter de minim 1 m.

In acest scenariu, si FARA NICI O CONSTRUCTIE pe terenul de la nr.7, am elaborat Studiu de Insorire pentru a evalua modul in care este la acest moment este sau nu asigurata insorirea respectivei ferestre. Concluziile Studiului de Insorire arata ca in data de 21 decembrie situatia constructiva a cladirii C1 de la nr.5 impacteaza propriul nivel de insorire.

Studiul de Insorire se depune ca si anexa a prezentei.

“… Amplasarea propusa genereaza o reducere substantiala a insoririi pentru camera de locuit, aspect care nu a fost analizat concret in raspunsul transmis ”

Permiteti-ne sa va contrazicem prin documentele si inscrisurile existente pe acest subiect, raspunsul transmis anterior a tratat exact cele semnalate de catre dumneavostra, respectiv usa de la bucatarie.

“ Afirmatia potrivit careia “nu se incalca dreptul de proprietate” nu poate fi retinuta in lipsa unei analize tehnice privind insorirea, realizata conform prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 ”

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra si in acest context am enuntat si pastram acest enunt, “nu se incalca dreptul de proprietate“. Proiectul propus nu implica obtinerea de servituti din partea dumneavoastra, transferuri de teren, etc.

Dupa logica enuntata de catre dvoastra, sa presupunem ca imobilul de la nr.9, vecinul de la Est si cu cladire regim de inaltiem P+2E, cu cladire amplasata mult in adincimea proprietatii, si care evident, produce umbrire pe terenul de la nr.7, incalca acestuia dreptul de proprietate? Este evident ca raspunsul este “nu incalca dreptul de proprietate” iar prin extensie, afirmatia in discutie se sustine.

Intelegem preferinta de a avea in vecinatate un spatiu suplimentar liber, dar va atragem respectuos atentia ca acest spatiu liber nu este in proprietatea dumneavoastra privata.

Reiteram faptul ca proiectul este avizat favorabil in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente si pastreaza caracterul zonei centrale istorice protejate, alipirea la cladirile invecinate si alinierea la una din streasinile vecine fiind conditii impuse prin aceasta analiza de specialitate. Facem aceasta precizare pentru a clarifica cine anume are calitatea sa evalueze modul in care o constructie noua este sau nu in armonie cu fondul construit existent.

Răspunsul împreuna cu studiul de insorire atasat a fost transmis la data de 14.04.2026.

Studiul de insorire a fost afisat pe site-ul institutiei www.primariaarad.ro.

Prin adresa înregistrată cu nr.36589/22.04.2026 ne sunt transmise următoarele:

În completarea solicitării mele înregistrate cu nr. 15151/2026 respectiv nr. 27772/2026, revin cu următoarele precizări privind documentația de urbanism (PUZ):

Documentul transmis reprezintă un studiu de însorire în situația existentă („fără construcție”), fără a analiza impactul construcției propuse asupra imobilelor învecinate. În aceste condiții, consider că analiza este incompletă din punct de vedere tehnic, întrucât nu răspunde problemei esențiale – respectiv efectul real al construcției propuse asupra iluminării naturale.

Precizez că imobilul meu este un apartament cu o singură cameră de locuit, iar fereastra orientată către limita de proprietate reprezintă singura sursa de iluminare naturală a acesteia.

Menționez că această fereastră este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul relevant de însorire să fie în prima parte a zilei. Din configurația actuală a imobilului rezultă că accesul luminii naturale este deja limitat de geometria construcției, fiind dependent de pătrunderea directă a luminii prin această fereastră.

Amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, alipită de limita de proprietate, la o distanță de aproximativ 2,5 m, va conduce la obturarea directă a luminii naturale în intervalul critic de dimineață, generând un efect de închidere a spațiului și reducerea drastică a iluminării naturale.

De asemenea, având în vedere că pe amplasamentul în cauză a existat anterior o construcție, consider că dezvoltarea propusă ar trebui să respecte parametrii acesteia, în special în ceea ce privește regimul de înălțime. Edificarea unei construcții cu un regim de înălțime semnificativ superior celui existent anterior generează un impact disproporționat asupra imobilelor învecinate.

În acest context, solicit explicit:

- prezentarea studiului de însorire în varianta „cu construcția propusă”;
- evidențierea intervalului de însorire pentru data de 21 decembrie;
- demonstrarea respectării duratei minime de însorire pentru camera de locuit a imobilului meu;

• analizarea unei soluții urbanistice care să mențină un regim de înălțime similar cu cel al construcției existente anterior sau să introducă retrageri adecvate față de limita de proprietate.

În lipsa acestor elemente, consider că documentația nu poate fundamenta aprobarea PUZ-ului în forma actuală.

Atașez fotografii din teren care ilustrează modul actual de pătrundere a luminii naturale și poziționarea ferestrei în raport cu spațiul existent, relevante pentru evaluarea corectă a impactului asupra însoririi.

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

Prin adresa înregistrata cu nr.38693/28.04.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.36589/28.04.2026

”Prin prezenta, reiteram cele comunicate in mod repetat, referitor la asigurarea luminii naturale pentru apartamentul detinut de catre d-voastra :

A fost elaborat si transmis Studiu de Insorire pentru actuala situatie din teren, respectiv fara nici o constructive edificata la aliniamentul stradal Kuncz Aladar, nr.7 ca si raspuns la a doua adresa formulate de catre d-voastra.

In respectivul Studiu de Insorire a fost presupusa corect pozitionarea ferestrei locuintei dumneavoastra, care in primele 2 adrese nu a fost precizata de catre d-voastra, dar in cea de a treia adresa aceasta pozitie s-a confirmat. Deci concluziile Studiului de Insorire vizeaza exact fereastra la care faceti referire in a treia adresa.

Lucrarea Studiu de Insorire ce v-a fost transmis in raspunsul nr.2, este integral elaborat pentru data de 21 decembrie, pe coordonatele terenului.

In aceasta lucrare si la aceasta data se documenteaza faptul ca din punct de vedere al iluminarii naturale pentru proprietatea dumneavoastra in actuala configuratie tehnica, NU aveti asigurat un interval de 1 ½ ora iluminat natural. Aceasta concluzie este clar enuntata in respectivul Studiu de Insorire.

Afirmatia dumneavoastra referitor la “ din configuratia actuala a imobilului rezulta ca accesul luminii naturale este deja limitat de geometria constructiei” este corecta si formulata inclusiv in concluziile Studiului De Insorire deja transmis, fara nici o cladire edificata pe Kuncz Aladar 7.

Daca nu aveti la acest moment asigurat 1 ½ ore iluminat natural este sigur dintr-un motiv independent de viitoarea constructie.

Nu putem livra argumente tehnice sau stiintifice ca si raspuns la punctul: “demonstrarea respectarii duratei minime de insorire pentru camera de locuit a imobilului meu” deoarece asa cum am aratat in Studiul de Insorire si in paragrafele anterioare ale prezentei, acest lucru nu este real / posibil nici la acest moment, fara nici o constructie pe terenul reglementat. Iar aceasta stare de fapt nu are absolut nici o legatura cu proiectul viitoarei constructii invecinate.

Legat de sugestia privind implementarea unor retrageri ale viitoarei cladiri fata de limitele de proprietate, repetam faptul ca alipirea la calcanele existente se face in urma avizului de specialitate emis in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente, este parte din specificul zonei. Aceasta alipire solicitata din considerente care tin de pastrarea patrimoniului zonei centrale protejate, este o conditie pe care nu o poate initiatorul sau proiectantul urbanist sa o administreze, ci doar sa o implementeze.

Sugestia privind regimul de inaltime, se analizeaza prin prisma relatiei cu cladirile invecinate pozitionate la aliniamentul stradal, respectiv nr.5 si nr.9. Proiectul propus va respecta

alinierea streasinei la una dintre streasinile existente, conform conditiei din avizul de specialitate analizat in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente.

Transmitem Primariei Municipiului Arad rugamintea de a sa considere deja repetitive solicitarile comunicate pe acest subiect si sa clarifice daca mai sint sau nu de precizat alte aspecte ale lucrarii de urbanism.

Răspunsul a fost transmis la data de 29.04.2026.

Prin adresa înregistrata cu nr.40963/05.05.2026 ne sunt transmise următoarele:

Prezenta reprezintă completare la solicitările înregistrate cu nr. 15151/2026, 27772/2026 și 36589/2026.

„Documentația transmisă prezintă exclusiv situația existentă („fără construcție"), fără a analiza impactul real al construcției propuse asupra imobilului învecinat. În aceste condiții, studiul nu răspunde problemei esențiale – respectiv efectul real asupra iluminării naturale.

De asemenea, menționez că reprezentarea din studiul de însorire nu corespunde situației reale din teren. Conform documentației, camera de locuit este prezentată ca nebeneficiind de lumină solară directă, în timp ce fotografiile anexate demonstrează în mod clar pătrunderea efectivă a luminii naturale în intervalul de dimineață. Această discrepanță evidențiază faptul că studiul de însorire nu reflectă corect condițiile existente și ridică semne de întrebare cu privire la acuratețea simulării realizate.

Imobilul analizat este un apartament cu o singură cameră de locuit, iar fereastra orientată către limita de proprietate reprezintă sursa principală de lumină naturală. Aceasta este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul critic de însorire să fie dimineața.

Având în vedere distanța de aproximativ 2,5 m și regimul de înălțime propus (P+2), rezultă că edificarea construcției va conduce la obturarea semnificativă a luminii naturale, cu afectarea directă a condițiilor de locuire.

Solicitări:

• reanalizarea studiului de însorire prin raportare la situația reală din teren, având în vedere că în prezent camera de locuit beneficiază de însorire directă, aspect dovedit prin fotografiile anexate, însă acest lucru nu este reflectat corespunzător în documentația transmisă;

• prezentarea unui studiu de însorire complet, în varianta „cu construcția propusă", care să evidențieze efectul real al noului volum construit asupra camerei de locuit;

• evidențierea expresă a intervalului de însorire pentru data de 21 decembrie, raportat la fereastra camerei de locuit a apartamentului meu;

• demonstrarea respectării duratei minime de însorire pentru camera de locuit, în condițiile edificării construcției propuse;

• analizarea impactului produs de majorarea regimului de înălțime față de construcția existentă anterior pe amplasament, întrucât aceasta nu genera obturarea totală a luminii naturale;

• analizarea reducerii regimului de înălțime la nivelul construcției anterioare sau, alternativ, introducerea unor retrageri suficiente față de limita de proprietate, astfel încât să nu se producă obturarea semnificativă a luminii naturale..."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 06.05.2026

Prin adresa înregistrata cu nr.43467/11.05.2026 inițiatorul și elaboratorul documentațieine transmit următorul răspuns:

„Lucrarea Studiu de rnsorire ce v-a fost transmis ca si raspuns, este elaborat pentru data de 27 decembrie, pe coordonatele terenului. Aceasta precizare se regaseste clar mentionata in studiu si se sustine cu informatiile specific continute in aceasta lucrare. Proiecantul care a elaborat acest Studiu de Insorire preia responsabilitatea datelor continute in aceasta lucrare.

Studiul de Insorire este asumat de către Tara Plan si si solicitam sa evitati sa utilizati afirmatii de tipul " studiul de insorire nu reflecta corect conditiile existente si ridica semne de intrebare cu privire la curatetea simularii realizate. Tara Plan srl este responsbila de continutul Studiului de Insorirc. Concluziile acestuia sint extrase in mod stiintific pe baza softului specific cu care a fost elaborate.

Afirmatia tendentioasa facuta de catre d-voastra nu are un fundament stiintific si denigreaza profesionalismul firmei arc a elaborat acest studiu.

În aeasta lucrare si la aceasta data se documenteaza faptul ca din punct de vedere al iluminarii naturale pentru propietatea dumneavoastra in actuala configuratie tehnica, NU aveti asigurat un interval de 7 1/2 ora iluminat natural.

Aceasta concluzie este clar enuntata in respectivul Studiu de însoire. Poza transmisa de catre dumneavoastra NU este facuta la data de 27 decembrie. Referitor la acest subiect reluat deja in mai multe adrese, va informam ca din cele studiate se constata urmatoarea concluzie:

În data de 21 decembrie, pe fereastra apartamentului detinut de dumneavoastra, nu este asigurat un interval de minim 1 ½ ora de lumina naturala directa, din cauza pozitiei acestei ferestre in relatie cu acoperisul propriu si streasina casei, ce impreuna au o latime de minim 2,20 m. Aceasta stare de fapt nu are nici o legatura cu viitorul proiect propus la nr.7.

Se constata ca actualmente, fara nici o constructie edificata la nr.7, nu aveti asigurat intervalul minim de 1 ½ ora de lumina naturala directa, din cauza propriei situatii constructive.

Aceasta stare de fapt nu este imputabila proiectelor invecinate.

Legat de repetarea solicitarii de a nu ne alipi la cladirile invecinate, va informam cu repetitivitate, ca asa este impus de institutiile specializate in avizarea acestui tip de lucrari.

Inclusiv imobilul in care dumneavoastra detineti apartamentul in discutie este un imobil care are corpul de cladire principal realizat cu ocuparea intregului front stradal, ca de altfel toate celelalte imobile de pe aceasta parte a strazii.

Inclusiv este alipit la cladirea existenta la nr.3 si a fost alipit si la fosta cladire ce a existat la nr.7.

Transmitem Primariei Municipiului Arad rugamintea de a considera deja repetitive solicitările comunicate pe acest subiect si sa clarifice daca mai sint sau nu de precizat alte aspecte ale lucrării de urbanism si de asemenea închiderea acestei etape.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului împreună cu invitația de a participa la întâlnirea de lucru cu inițiatorul şi elaboratorul documentației, care va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Arad, în data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand.

Procesul-verbal al întâlnirii de lucru, Registrul pentru consemnarea şi analizarea propunerilor (anexate) şi documentația revizuita a fost afișat pe site-ul www.primariaarad.ro.

Prin adresa nr.ad.48687/17.06.2026 proprietarul învecinat a fost informat cu privire la posibilitatea de a consulta documentele afișate pe site-ul instituției.

Până la această data nu au mai fost inregistrate alte sesizari.

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 şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 şi va fi adus la cunoştință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ŞEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

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