

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.29089/A5/24.04.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă servicii și comerț cu amenajările aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurimi și amenajare accesuri

-Dezvoltator: SC MARIO IMO SRL și SC MIRO HOUSE SRL
-Amplasament: intravilanul Municipiului Arad, CF 316941, CF 328553 Arad
-Proiectant gen.: SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 621/2025
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22827/13.03.2025 și completările depuse cu nr.36610/17.04.2025 și 55775/18.06.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 23.06.2025;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 23.06.2025 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.06.2025-02.07.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr. 65722/18.07.2025 și completările depuse cu nr. 66673/22.07.2025, 68532/29.07.2025, 70588/04.08.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 07.08.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 07.08.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 07.08.2025-21.08.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 60 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarilor imobilelor din zona învecinată a parcelelor reglementate prin documentația de urbanism din str. Andrei Șaguna, str. Mihai Eminescu, str. Gheorghe Șincai și DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

Prin adresele înregistrate cu nr.75656, 76095/2025, și nr.75659, 76467/2025 proprietarii unor parcele din zona învecinată, ne transmit următoarele:

”În urma consultării documentației transmise, nu îmi exprim acordul cu privire la Planul Urbanistic Zonal propus, din următoarele considerente:

1. Clădirea propusă este amplasată prea aproape de limita de proprietate (gardul meu), ceea ce afectează dreptul de folosință normal și sigură a proprietății mele.

2. Terenul respectiv este situat la sud față de casa mea, iar ridicarea unei construcții în imediata apropiere ar bloca accesul luminii naturale și al soarelui, generând umbrire permanentă și reducând semnificativ confortul locuinței mele.

3. Consider că soluția propusă contravine principiilor de urbanism privind protejarea vecinătăților, asigurarea însoririi și respectarea distanțelor minime față de limitele de proprietate.

Prin urmare solicit respingerea amplasării construcției în forma prezentată și reanalizarea documentației PUZ, astfel încât să fie respectate drepturile mele de proprietar și normale urbanistice aplicabile...”

.....

„ După analiza planșelor și a propunerii urbanistice, nu pot fi de acord cu varianta prezentată din următoarele motive:

1. Clădirea proiectată este prevăzută mult prea aproape de limita proprietății mele, fapt ce creează un disconfort major și încalcă principiul păstrării unei distanțe rezonabile între construcții vecine.

2. Amplasamentul terenului la sud față de locuința mea face ca orice construcție înaltă și apropiată să producă umbrire accentuate. Practic, locuința mea ar rămâne fără expunere la soare, ceea ce ar reduce considerabil calitatea vieții și condițiile de locuit.

3. Documentația, în forma actuală, nu respectă normele de urbanism referitoare la asigurarea însoririi și protejarea vecinătăților, încălcând astfel dreptul meu legitim de a beneficia de lumina naturală și intimitate pe propria proprietate.

În consecință, nu îmi exprim acordul pentru PUZ-ul supus consultării și solicit revizuirea propunerii astfel încât să se țină cont de vecinătăți și de cerințele legale privind însorirea și distanțele minime.”

Solicitarile au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat în datele de 25 și 27.08.2025.

Prin adresele înregistrate cu nr.78620/01.09.2025 și 80821/05.09.2025 a fost înregistrat următorul răspuns:

” Privitor la punctul 1, clădirea propusă se află exclusiv în limitele terenului beneficiarului, conform extraselor de Carte Funciară, fără a afecta în mod direct sau indirect limitele de proprietate ori construcțiile existente pe terenurile învecinate.

Existența unor anexe edificate pe limita de proprietate pe terenul dumneavoastră nu generează obligația instituirii unei zone de protecție pe terenul învecinat. Fiecare proprietar are dreptul de a-și utiliza terenul în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile, fără ca acest drept să fie restrâns de modul în care vecinul și-a amplasat construcțiile, cu toate acestea am instaurat o zonă needificabilă de 3,00m față de limitele de proprietate.

Privitor la punctul 2, legislația din România nu prevede în mod explicit o interdicție de a umbri curtea vecinului. Totuși, există reglementări care sunt relevante în astfel de situații:

Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014:

CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Articolul 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Având în vedere prevederile alineatului (2), articolul (3) din Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, studiul de însorire nu este necesar. Cu toate acestea, în speranța bunei colaborări, regăsiți studiul și concluziile în urma acestuia anexat prezentei.

Prezenta documentație de urbanism prin propunerile sale nu încalcă nici una dintre prevederile actelor normative enumerate în capitolul I.2 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U. din Regulamentul Local de Urbanism.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor prin posta la data de 09.09.2025.

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

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

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.04.2026

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