

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

### Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z. și R.L.U. – Zonă servicii și comerț cu amenajările aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri

Amplasament: - intravilan municipiul Arad, CF 316941, CF 328553 Arad

Beneficiar: SC MARIO IMO SRL și SC MIRO HOUSE SRL

Proiectant: - SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 621/2025

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 65722/18.07.2025 și completările depuse cu nr. 66673/22.07.2025, 68532/29.07.2025, 70588/04.08.2025 și adresa Direcției Venituri nr. 68015/01.08.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 07.08.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 07.08.2025-21.08.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 60 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona învecinată a parcelelor reglementate prin documentația de urbanism din str. Andrei Șaguna, str. Mihai Eminescu, str. Gheorghe Șincai și DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

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 imediată apropiere ar bloca accesul luminii naturale și al soarelui, generând umbră permanentă și reducând semnificativ confortul locuinței mele.

3. Consider că soluția propusă contravine principiilor de urbanism privind protejarea vecinătăților, asigurarea însoțirii 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 analizarea 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 umbră accentuată. 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 umbră 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.

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

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

Arhitect Șef  
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

|           | Funcția      | Nume prenume       | Semnătura | Data       |
|-----------|--------------|--------------------|-----------|------------|
| Verificat | Șef serviciu | Arh.Ioana Bărbătei |           | 17.09.2025 |
| Elaborat  | Consilier    | Angelica Giura     |           | 17.09.2025 |

Red. A.G./2ex