

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Zonă mixtă – Locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter”,

Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr.

301949 – Arad, Proprietar/Dezvoltator: Dobriță Mihai-Ioan

Proiectant general: S.C. Arhitectonic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 1243/12.01.2026.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73239/A5/12.01.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 1241/A5/12.01.2026 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. 1/12.01.2026,

Analizând proiectul de hotărâre nr. 27/2026 și documentația de urbanism proiect nr. 115/2020 elaborată de proiectantul general S.C. ARHITECTONIC S.R.L.,

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

Cu respectarea 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,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului 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) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”, Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad, măsurând o suprafață 397,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice zonificare
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor, Circulația juridică a terenurilor
- 2.6. Ilustrare urbanistică
- 2.7. Posibilitate de mobilare

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: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN;

2.2. Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana-Gabriela, pr. nr. 115/2020;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin: -C.F. nr. 301949 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 397,00 mp, proprietar DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN;

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea 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 și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei mixte, comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 73239 din 12.01.2026, 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 beneficiarul DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”,

Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Dorian-Gabriela, pr. nr. 115/2020

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67701 din 25.07.2025, cât și adresei nr. 87852/30.09.2025 și a completărilor depuse cu nr. 115032/30.12.2025 de către DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN;
- raportul de specialitate nr. 1241/A5/12.01.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 73239/A5/12.01.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 1/12.01.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1566 din 01.09.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin:

-C.F. nr. 301949 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 397,00 mp, proprietar DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN,

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

– „ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”, Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad, măsurând o suprafață totală de 397,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”, Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad, se propune reglementarea unei zone mixte – locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, măsurând o suprafață 397,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 48,00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er cu sau fără subsol, H max la coamă = 16,50 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12148/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a construcțiilor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,50 m (111,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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.) - **„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”**, Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad, măsurând o suprafață 397,00 mp, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 1241/A5/12.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”,

Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Dorian-Gabriela, pr. nr. 115/2020

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de nord a Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 301949 – Arad, cu accesul din Strada Roșiorilor.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin:

-C.F. nr. 301949 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 397,00 mp, proprietar DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 40 – subzona LM40 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”, Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad, se propune reglementarea unei zone mixte – locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, măsurând o suprafață 397,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – terenuri proprietăți private – terenuri curți construcții, reglementate prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, Județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020;
- **la Vest** – Strada Roșiorilor;
- **la Sud** – teren proprietate privată (Strada Roșiorilor, Nr. 22-24);

- **la Est** - terenuri proprietăți private – terenuri curți construcții, reglementate prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, Județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone mixte – locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter.

Unitățile principale au destinația:

-unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol "Lc 40" (aferent UTR nr. 40);

Subunități:

Cc 40 – acces carosabil din drumul public;

P 40 – platformă carosabilă și parcaje;

SP 40 – zone verzi amenajate;

Funcțiunea dominantă propusă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol;

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

-Comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare, mobilier urban;

Utilizări permise cu condiții:

-Servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice;

Utilizări interzise:

-Este interzisă amplasarea următoarelor funcțiuni: spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 48, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er cu sau fără subsol, H max la coamă = 16,50 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12148/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a construcțiilor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,50 m (111,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00

m

- pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
- în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
- Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
- Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

* Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

Aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) este prevăzut la min. 0,00 m – max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal.

Aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibilă, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad,

aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024, după cum urmează:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

Ținând cont de suprafața construită/desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje.

Parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei de parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse.

Circulații și accesuri:

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 auto/pietonal în incintă se va realiza din Strada Roșiorilor.

Accesul va avea o lățime de 3,50 m.

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 și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Utilități: Se vor realiza bransamente 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 investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea 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 și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei mixte, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona mixtă, în vederea

preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiuala investitorilor 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 mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și 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. 1566 din 01.09.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și 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 și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	26022442/14.02.2025	01.09.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	8390/15.04.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215007887/05.05.2025	01.09.2025
4.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului Arad	11648/03.07.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922750/15.05.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922580/04.04.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289912/14.05.2025	14.05.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3572/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	12148/29.07.2024	29.07.2025
10.	D.S.P. Jud. Arad	170/11.04.2024	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	30809/Z1/15.04.2024	-
12.	S.C. CTP S.A. Arad	231/03.04.2024	01.09.2025
13.	Declarație notarială/Încheiere de autentificare	2114/23.09.2024	-
14.	Acord P.M. Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire	448194/23.07.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.08.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 1/12.01.2026 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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		05.01.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN, cu domiciliul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Eroul Necunoscut, Nr. 3, înregistrată cu nr. 67701 din 25.07.2025, cât și adresei nr. 87852/30.09.2025 și a completărilor depuse cu nr. 115032/30.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 12.01.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA
PARTER”,**

Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr.
301949 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN;

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana-Gabriela, pr. nr. 115/2020.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – terenuri proprietăți private – terenuri curți construcții, reglementate prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, Județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020;
- **la Vest** – Strada Roșiorilor;
- **la Sud** – teren proprietate privată (Strada Roșiorilor, Nr. 22-24);
- **la Est** - terenuri proprietăți private – terenuri curți construcții, reglementate prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, Județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020.

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

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone mixte – locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter.

Unitățile principale au destinația:

-unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol "Lc 40" (aferent UTR nr. 40);

Subunități:

Cc 40 –acces carosabil din drumul public;

P 40 – platformă carosabilă și parcaje;

SP 40 – zone verzi amenajate;

Funcțiunea dominantă propusă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol;

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

-Comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare, mobilier urban;

Utilizări permise cu condiții:

-Servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice;

Utilizări interzise:

-Este interzisă amplasarea următoarelor funcțiuni: spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 48, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er cu sau fără subsol, H max la coamă = 16,50 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12148/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a construcțiilor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,50 m (111,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00 m
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
- Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
- Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

* Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

Aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) este prevăzut la min. 0,00 m – max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal.

Aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibilă, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024, după cum urmează:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

Ținând cont de suprafața construită/desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje.

Parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei de parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse.

Circulații și accesuri:

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 auto/pietonal în incintă se va realiza din Strada Roșiorilor.

Accesul va avea o lățime de 3,50 m.

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 și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Utilități: Se vor realiza branșamente 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 investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea 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 și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

Pe cheltuiala investitorilor 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 mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.08.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350

din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și 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. 1566 din 01.09.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.73239/A5/12.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona mixtă, locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter

Proprietar/ Dezvoltator: **Dobriță Mihai Ioan**

Amplasament - mun. Arad, str. Roșiorilor nr. 26, CF 301949 Arad

Proiectant general – SC ARHITECTONIC SRL, arh. R. Doriana Balogh, proiect nr. 115/2020

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

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. 34742/25.04.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **03.05.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **03.05.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **03.05.2023-13.05.2023** 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.

Prin adresa înregistrată cu nr. 39024/05.05.2023 proprietarul imobilului din str. Roșiorilor nr. 24 ne transmite următoarele:

”1. Clădirea care se construiește să nu depășească actualul regim de înălțime al clădirii care există deja și care este de 9,5m;

2. Construcția să nu fie lipită de casa mea astfel încât să pot avea acces la peretele casei în caz de intervenție și nici de gardul despărțitor dintre proprietăți;

3. Latura clădirii îndreptată spre proprietatea mea să fie un singur perete de jos până sus, fără nici un fel de ferestre, aerisiri, balcoane sau terase;

4. Acest perete orientat spre mine să fie de culoare caldă deschisă, pentru ca spațiul din preajma lui să fie luminos;

Vă rog conform Ordinului 2701/2010 art.4 să fiu informat și consultat în toate etapele din cadrul procesului de elaborare și revizuire a planului de urbanism și amenajare.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.05.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.43131/19.05.2023 inițiatorii și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

○ ” Clădirea propusă pe terenul învecinat va avea regimul de înălțime maxim S+P+2E+Er (etaj retras), încadrându-se în prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată, Articolul 31:

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Clădirea existentă pe terenul reglementat are regimul de înălțime P+1 (hală prestări servicii) și, conf. Adresă sesizare, are înălțimea maximă 9,50 m. Se poate estima că înălțimea minimă a construcției S+P+2E+Er cu funcțiune mixtă propusă poate fi 9,60 m plus înălțimea aticului etajului 2, la care se adaugă înălțimea etajului retras (cca. 3,00 m plus înălțimea aticului), dar care nu afectează percepția volumetriei finale, datorită retragerilor succesive atât față de limita sudică de proprietate (comună cu a imobilului de la nr. 24), cât și față de aticul etajului 2. Astfel, clădirea S+P+2E va avea o înălțime relativ similară cu cea a construcției P+1 existente în incinta studiată, la care se va adăuga un etaj retras față de limitele de construibilitate ale nivelurilor inferioare. Se estimează că înălțimea dintre niveluri va fi de cca. 3 m ÷ 3,50 m (înălțime utilă cca. 2,70 m), iar cota ± 0,00 va fi la prevăzută aproximativ la 0,60 m ÷ 1,20 m deasupra cotei actuale a terenului sistematizat. Datorită amplasării la nord față de terenul de pe Str. Roșiorilor nr. 24, clădirea S+P+2E+Er propusă nu va umbri sub nici o formă locuința învecinată la sud (Str. Roșiorilor nr. 24).

○ Referitor la solicitarea de a nu alipi clădirea nou propusă de cea existentă la nr. 24, menționăm că a fost deja luat în considerare acest aspect, construcția P+2E+Er fiind propusă prin Studiul de oportunitate la min. 0,90 m față de calcanul și împrejmuirea învecinate la sud, din considerentul posibilității intervenției la pereții exteriori ai ambelor construcții. S-a reconsiderat limita de construibilitate a subsolului propus, care va fi poziționată de asemenea la min. 0,90 m față de locuința învecinată la nr. 24, fără a aduce vreun prejudiciu locuinței învecinate. Va fi modificată planșa "Conceptul propus" – 02 A în vederea emiterii Avizului de Oportunitate.

○ Referitor la peretele exterior al clădirii nou propuse, amplasat la min. 0,90 m față de limita de proprietate a imobilului de la nr. 24, precizăm că a fost luată deja în calcul protejarea intimității locuinței învecinate la sud, prin propunerea evitării amplasării de ferestre, balcoane, logii, etc. pe această latură. În cazul în care la următoarea fază (DTAC) se va opta pentru realizarea de goluri și balcoane, logii, etc. în peretele exterior sudic, se vor respecta prevederile Codului Civil, și anume

retragerea peretelui cu goluri sau a balcoanelor la min. 2,00 m față de limita de proprietate. În orice caz, datorită realizării în zonă a blocurilor ARED cu un regim de înălțime $P+4E+2Er$, la cca. 10 m est față de terenurile cu locuințe individuale de pe Str. Roșiorilor, intimitatea zonei rezidențiale este parțial afectată.

Mai jos prezentăm un extras din documentația faza Studiu Oportunitate:

2.2. Relementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Retragere față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m

- pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
- în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil

○ Se va ține cont de solicitarea zugrăvirii în culori deschise a peretelui sudic al construcției propuse, acest aspect va fi prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 29.05.2023.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 94535/20.11.2023, 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 18.12.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.12.2023 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 18.12.2023-03.01.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, conform documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului transmis, proprietarii parcelelor identificate cu CF 354240, CF 354241, CF 351987, CF 354369, 354239, CF 354242, CF 319047, Asociația de proprietari din

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.104237/22.12.2023, proprietarul imobilului din Arad, str.Rosiorilor nr.24,ne transmite următoarele:

”... având în vedere că s-a trecut la Etapa a II-a, PUZ, de elaborare a propunerilor, pe str. Rosiorilor nr.26, CF.301949, adică exact lângă domiciliul meu, conform Ordinului nr. 2701/2010, doresc să reiterez observațiile, pe care le-am transmis și la Etapa I, pentru a exista o bună vecinătate în continuare și pentru a-mi fi respectată intimitatea și liniștea spațiului în care locuiesc cu familia mea, de o viață:

1. Clădirea care se construiește să nu depășească actualul regim de înălțime al clădirii care există deja și care este de 9,5 m, cel puțin înspre partea mea, latura sudică, 16,5m prevăzut în proiect este enorm, casa va fi îngropată între clădiri;

2. Construcția să nu fie lipită de casa mea astfel încât să pot avea acces la peretele casei în caz de intervenție și nici de gardul despartitor dintre proprietăți;

3. După demolarea construcției de la numărul 26, imediat să fie construit cu prioritate gardul despartitor dintre proprietăți pentru a-mi fi protejat securitatea locuinței;

4. Latura sudică a clădirii îndreptată înspre proprietate mea să fie un singur perete de jos până sus, fără nici un fel de ferestre, aerisiri, balcoane, logii sau terase ;

5. Acest perete orientat spre mine să fie de o culoare deschisă, pentru ca spațiul din preajma lui să fie luminos.

Vă rog conform Ordinului nr. 2701/2010, Art.4., să fiu informat și consultat în toate etapele din cadrul procesului de elaborare și revizuire a planului de urbanism și amenajare.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 03.01.2024.

Prin adresele înregistrate cu nr.105582/28.12.2023, nr.105592/28.12.2023, nr.10558/28.12.2023 reprezentanții SC BLOC 16 ARED SRL, ai Asociației de proprietari ansamblu rezidențial RED 9, CA Vlaicu 14, bl.R32, SC ARED SRL, ne transmit următoarele:

”prin prezenta vă facem cunoscut că subscrișa nu a fost notificată în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010. Având în vedere proprietatea subscrisei, raportat la amplasamentul studiat, era absolut necesar acest aspect. Pentru situația în care am fost notificați, vă solicităm să ne faceți dovada acestui aspect.

Având în vedere lipsa notificării subscrisei, termenul limită de depunere a observațiilor la documentația de urbanism PUZ și RLU menționată de mai sus, nu ne poate fi opozabil.”

Prin adresa înregistrată cu nr.105856/29.12.2023 reprezentanții Asociației de proprietari ansamblu rezidențial RED 9, CA Vlaicu 14, bl.R32 ne transmit următoarele:

”.....1. Retragere obligatorie cu jumătate de înălțime, pentru a proteja intimitatea și iluminatul apartamentelor de la Imobilul de locuințe colective R32 (la proiectarea imobilului R32 ne-am retras cu jumătate de înălțime)

2. La spațiile comerciale, sau alta destinație decât cea de locuire este obligatoriu 1loc de parcare/50mp utili și nu 1 loc /spațiu

3. Scenariul cu închirierea locurilor de parcare de la Ared este exclus.

Vă solicităm respectuos, la elaborarea documentației, să luați act de observațiile noastre.”

Prin adresele înregistrate cu nr.105789/29.12.2023 ARED SRL și nr.51/03.01.2024 ARED SRL prin Cabinetul de avocatură Kocsis, ne transmit următoarele observații:

”..... nu consideram oportună amplasarea unei clădiri cu destinația de locuințe colective pe un teren în suprafața de doar 397 mp care prin configurația sa permite cel mult construirea unei locuințe individuale.

În acest sens, rugăm să aveți în vedere și nerespectarea următoarelor prevederi legale elementare:

1. La o primă vedere, construcția propusă nu respectă retragerea minimă obligatorie față de clădirile învecinate (blocurile noastre), astfel încât intimitatea locatarilor noștri și posibilitatea acestora de a beneficia de suficientă lumină naturală să nu fie afectată.

Învederăm astfel ca potrivit prevederilor art. 3 din Ordinul nr. 119/ 2014 privind aprobarea unor Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul 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 însoțire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

Reamintim, totodată, că în baza textului legal mai sus citat, atunci când noi am fost cei care am elaborat planul urbanistic zonal pentru dezvoltarea proiectului nostru, ni s-a impus o strictetă ca distanța dintre clădirile cu destinația de locuință să fie de cel puțin o jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, iar asigurarea gradului necesar de însoțire a construcțiilor existente să fie probată printr-un studiu de însoțire întocmit în condițiile legii.

În aceste condiții, învederăm că ne așteptăm ca autoritatea publică locală să nu aplice standarde duble în funcție de persoana investitorului sau a proiectantului și să impună și acestor investitori exact aceleași cerințe care ne-au fost impuse și nouă, și anume o retragere minimă obligatorie de cel puțin o jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte și întocmirea unui studiu de însoțire.

2. Referitor la chestiunea locurilor de parcare, învederăm că potrivit dispozițiilor pct.33 din HG 525/ 1996 privind Regulamentul General de Urbanism parcajele trebuie să fie reglementate și amplasate în interiorul proprietății investitorului, și nicidecum pe domeniul public sau pe terenurile vecinilor.

Sub acest aspect, arătăm că este absolut exclus ca noi să le închiriem acestor investitori vreun loc de parcare, întrucât în cadrul proiectului nostru numărul de parcare construite este corelat cu numărul de apartamente produse, iar astfel toate parcarile noastre sunt destinate exclusiv cumpărătorilor de apartamente.

Prin urmare, scenariul în care acești investitori închiriază locuri de parcare din interiorul proiectului nostru în realitate nu există.

Considerăm astfel că singura soluție viabilă este amplasarea locurilor de parcare în interiorul parcelei investitorilor, eventual la subsol, cu respectarea numărului minim de locuri de parcare prevăzut de lege (ținând cont și de faptul că pentru spațiile comerciale ar trebui să existe prevăzute atât locuri de parcare pentru salariați, cât și pentru clienți) și a normelor privind securitatea la incendiu (în special pentru locurile de parcare prevăzute la subsol).

3. Referitor la chestiunea circulațiilor (dar și a locurilor de parcare), atragem atenția supra faptului că întreaga această investiție va avea ieșirea pe strada Rosiorilor, care este deja sufocată de circulația actuală și de mașinile locatarilor parcate pe ambele părți ale drumului, unde cu greu încapă chiar și mașina de salubritate.

În aceste condiții, aflulul suplimentar de trafic și de mașini parcate pe care îl va aduce investiția propusă va bloca probabil complet strada Rosiorilor (mai ales dacă nu se va asigura un număr suficient de locuri de parcare ușor accesibile), făcând imposibilă inclusiv patrunderea ambulanțelor sau a mașinilor de pompieri în cazul unor situații urgente.

4. Nu în ultimul rând, remarcăm netransparența în care se elaborează acest PUZ, întrucât noi suntem principalii vecini cu proprietatea investitorilor Dobrita Mihai Ion și Dobrita a Paula, nici noi și nici Asociația de Proprietari a blocurilor noastre nu am fost notificați în mod direct despre intenția de realizare a acestui PUZ. Cu toate acestea, printr-o ciudată mpletare, a fost notificat aleatoriu un proprietar de apartament din blocul R32, intamplator unul care nici măcar nu domiciliaza în bloc.

Rugăm asadar ca atât noi (societatea ARED SRL) cât și Asociația de Proprietari a ambului Rezidențial RED 9 să fim notificați în continuare în mod direct în fiecare din etapele următoare de elaborare și aprobare a acestui PUZ.”

Sesizările au fost transmise la data de 04.01.2024 inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, cu următoarele mențiuni:

- notificările au fost transmise tuturor proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform documentului de planificare a procesului de informare și consultarea publicului, depus în documentație.

- având în vedere perioada sărbătorilor și faptul că notificările nu au ajuns la timp, vor putea fi transmise Observații până la data de 12.01.2024.

Prin adresa nr.ad.105582,105592,10558,105856,105789,51/A5/04.01.2024 s-a transmis contestatarilor următorul răspuns:

”Vă comunicăm că sesizările înregistrate cu nr. de mai sus cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU - "Zona mixta-Locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter", amplasament intravilanul Mun. Arad, str. Roșiorilor aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT 01/2010, au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Menționăm că notificările au fost transmise tuturor proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentație.

Având în vedere perioada sărbătorilor și faptul că notificările nu au ajuns la timp, vă ducem la cunoștință că puteți transmite Observațiile în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul sau la adresa mail registratura@primariaarad.ro până la data de 12.01.2024.”

Prin adresa înregistrată cu nr.8097/01.02.2024, inițiatorii și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

A. ”Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 104237/22.12.2023, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

- o Solicitățile dvs. exprimate prin Sesizarea nr. 39024/05.05.2023 înregistrată la Primăria Mun. Arad la etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, au fost luate în considerare încă de la acea etapă a documentației de urbanism. Aceste solicitări, așa cum le-ați reluat la această etapă, au fost deja introduse în prevederile PUZ și în Regulamentul Local de Urbanism.

În cele ce urmează, reluăm Răspunsul la sesizările dvs.:

○ Clădirea propusă pe terenul învecinat va avea regimul de înălțime maxim S+P+2E+Er (etaj retras), încadrându-se în prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată, Articolul 31:

Înălțimea construcțiilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Clădirea existentă pe terenul reglementat are regimul de înălțime P+1 (hală prestări servicii) și, conf. Adresă sesizare, are înălțimea maximă 9,50 m. Se poate estima că înălțimea minimă a construcției S+P+2E+Er cu funcțiune mixtă propusă poate fi 9,60 m plus înălțimea aticului etajului 2, la care se adaugă înălțimea etajului retras (cca. 3,00 m plus înălțimea aticului), dar care nu afectează percepția volumetriei finale, datorită retragerilor succesive atât față de limita sudică de proprietate (comună cu a imobilului de la nr. 24), cât și față de aticul etajului 2. Astfel, clădirea S+P+2E va avea o înălțime relativ similară cu cea a construcției P+1 existente în incinta studiată, la care se va adăuga un etaj retras față de limitele de construibilitate ale nivelurilor inferioare. Se estimează că înălțimea dintre niveluri va fi de cca. 3 m ÷ 3,50 m (înălțime utilă cca. 2,70 m), iar cota ± 0,00 va fi la prevăzută aproximativ la 0,60 m ÷ 1,20 m deasupra cotei actuale a terenului sistematizat. Datorită amplasării la nord față de terenul de pe Str. Roșiorilor nr. 24, clădirea S+P+2E+Er propusă nu va umbri sub nici o formă locuința învecinată la sud (Str. Roșiorilor nr. 24).

○ Referitor la solicitarea de a nu alipi clădirea nou propusă de cea existentă la nr. 24, menționăm că a fost deja luat în considerare acest aspect, construcția P+2E+Er fiind propusă la min. 0,90 m față de calcanul și împrejmuirea învecinate la sud, din considerentul posibilității intervenției la pereții exteriori ai ambelor construcții. S-a reconsiderat limita de construibilitate a subsolului propus, care va fi poziționată de asemenea la min. 0,90 m față de locuința învecinată la nr. 24, fără a aduce vreun prejudiciu locuinței învecinate – planșa Reglementări urbanistice zonificare (02 A).

○ Referitor la peretele exterior al clădirii nou propuse, amplasat la min. 0,90 m față de limita de proprietate a imobilului de la nr. 24, precizăm că a fost luată deja în calcul protejarea intimității locuinței învecinate la sud, prin propunerea evitării amplasării de ferestre, balcoane, logii, etc. pe această latură. În cazul în care la următoarea fază (DTAC) se va opta pentru realizarea de goluri și balcoane, logii, etc. în peretele exterior sudic, se vor respecta prevederile Codului Civil, și anume retragerea peretelui cu goluri sau a balcoanelor la min. 2,00 m față de limita de proprietate. În orice caz, datorită realizării în zonă a blocurilor ARED cu un regim de înălțime P+4E+2Er, la cca. 10 m est față de terenurile cu locuințe individuale de pe Str. Roșiorilor, intimitatea zonei rezidențiale este parțial afectată.

○ Mai jos prezentăm un extras din Memoriul de prezentare faza PUZ și RLU:

3.5.1. Sistematizarea verticală

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er, respectiv max. 16,50 m la coamă (127,50 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (111,00 NMN). Cota generală a terenului sistematizat va fi considerată cota superioară a subsolului corpului C2 existent (111,00 NMN), terenul natural din jur urmând să fie ridicat până la această cotă (cca. 70 cm).

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea propusă va fi amplasată în zona mediană a terenului, cu posibilitatea amenajării unui subsol general, până la frontul stradal, destinat parcajelor subterane. Retragera etajelor superioare față de frontul stradal și față de limita posterioară de proprietate este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilare a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj la sol, cât și zonele verzi necesare.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- *aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) – min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal*

- *Retragere față de limitele de proprietate:*

▪ *Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol)*

• *pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse*

• *în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil*

▪ *Nord: până pe limita de proprietate*

▪ *Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați*

- *Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.*

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: P+2E+Er/M, respectiv max. 16,50 m la coamă (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

• *P.O.T. 48,00 %*

• *C.U.T. 1,85*

○ *Mai jos prezentăm un extras din Regulamentul Local de Urbanism:*

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: P+2E+Er cu sau fără subsol, respectiv max. 16,50 m la coamă (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Se va zugrăvi în culori deschise peretele sudic al construcției propuse, acest aspect va fi prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Apreciem punctele de vedere prezentate și vă asigurăm că acestea sunt deja luate în considerare în procesul elaborării și avizării propunerilor PUZ - Zona mixtă, locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter în măsura în care asigură posibilitatea de a uza de dreptul de proprietate al investitorului.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 05.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.8092/01.02.2024 inițiatorii și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

B. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105582/28.12.2023 de către S.C. BLOC 16 ARED S.R.L., depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-

ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

○ Primăria Mun. Arad, prin Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, a urmat procedura de informare a publicului conform Ordinului 2.701 din 30 dec. 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru documentația P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, *faza etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare*. Acest demers constă în notificarea – prin scrisori expediate prin serviciile Poștei Române – a tuturor proprietarilor de imobile din zona studiată a documentației de urbanism, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentație.

Acest aspect este confirmat prin Adresa nr. 105582, 105592, 105558, 105856, 105789,51/A5/04.01.2024 emisă de Primăria Mun. Arad, prin Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente: *"Menționăm că notificările au fost transmise tuturor proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentație"*.

Nu avem cunoștință despre programul Poștei Române din perioada Sărbătorilor de iarnă, însă avem certitudinea profesionalismului Poștei Române și ca notificările expediate de Primăria Mun. Arad, prin serviciile acestei instituții, ajung la destinație.

C. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105592/28.12.2023 de către ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 9, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Bloc R32, CUI 43105990, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

○ În Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentația PUZ ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER au fost preluate și notate numele **proprietarilor** posibil a fi afectați de propunerile PUZ, așa cum au fost identificați în Extrasul CF actualizat la data depunerii documentației PUZ la Registratura Primăriei Mun. Arad. Asociația de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9, CUI 43105990, nu a fost identificată în extrasele CF ale imobilelor învecinate zonei propusă spre reglementare. În schimb, au fost notificați în scris prin serviciile Poștei Române toți proprietarii având **dreptul de proprietate** înscris în Extrasele CF ale imobilelor învecinate. În situația în care doriți să îi reprezentați pe proprietarii de drept ai imobilelor în dialogul cu Primăria Mun. Arad pe marginea elaborării propunerilor PUZ, considerăm binevenită intenția dvs., înțelegând că omiterea notificării dvs. se datorează într-un total omiterii Asociației de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9 din Extrasul CF al imobilului, așa cum a fost eliberat de ANCPI Arad.

D. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105558/28.12.2023 de către S.C. ARED S.R.L., Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Bloc R32, CUI 43105990, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE

CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

○ În Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentația PUZ ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER au fost preluate și notate numele proprietarilor învecinați posibil a fi afectați de propunerile PUZ, așa cum au fost identificați în Extrasul CF actualizat la data depunerii documentației PUZ la Registratura Primăriei Mun. Arad. S.C. ARED S.R.L. nu a fost identificată ca având un **drept de proprietate** înscris în extrasele CF ale imobilelor învecinate zonei propusă spre reglementare. În calitate de dezvoltator imobiliar în Mun. Arad, S.C. Ared S.R.L. este binevenită să împărtășească experiența sa și să exprime puncte de vedere. În principiu, persoanele fizice și juridice de pe raza Mun. Arad, care nu sunt vecini limitrofi ai zonelor reglementate, pot urmări documentațiile de urbanism în curs de elaborare pe site-ul Primăriei Mun. Arad, fără ca autoritatea publică locală să aibă obligația de a notifica.

E. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105592/28.12.2023 de către ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 9, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Bloc R32, CUI 43105990, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

○ Aliniamentul minim față de limita posterioară de proprietate al nivelurilor Parter, etaj 1 și 2 ale clădirii propuse oscilează între 6,00 m (spre nord) și 7,00 m (spre sud), datorită formei trapezoidale a terenului de amplasament. Conform PUZ în elaborare, clădirea propusă are regimul maxim de înălțime stabilit P+2E+Etaj retras, cu sau fără subsol. Astfel, aproximând cota la cornișa/ aticul etajului 2 ca fiind 10,50 m, reiese că distanța prevăzută între clădire și limita posterioară de proprietate ($6,00\text{ m} \div 7,00\text{ m}$ spre Bloc R32) este mai mare decât $H/2$, întocmai cum este solicitat de către Asociația de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9. Pentru încadrarea în această solicitare inclusiv a etajului retras, a fost completată documentația PUZ și RLU cu prevederea ca aliniamentul față de limita posterioară de proprietate să fie **min. 6,00 m, dar nu mai puțin de $H/2$** . În acest mod, retragerea de min. 6,00 m față de limita de proprietate comună a Bloc R32, completată cu prevederea retragerii cu min. $H/2$ a nivelurilor clădirii propuse va asigura același grad de intimitate al tuturor locatarilor din zonă.

○ Solicitarea prevederii unui loc de parcare la 50 mp utili pentru spațiile comerciale sau cu altă destinație este abuzivă, excedând prevederile legale. HG 525/1996 actualizată, Anexa 5 – Parcaje, pct. 5.3. – Construcții comerciale, prevede:

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- *un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

Datorită dimensiunilor terenului și POT prevăzut, este exclus ca parterul comercial să aibă suprafața mai mare de 200 mp, motiv pentru care, conform legislației în vigoare, este suficientă prevederea unui singur loc de parcare.

- Beneficiarul va ține cont că nu este permisă închirierea locurilor de parcare pe terenuri aparținând Asociației de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9.

F. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105789/29.12.2023 și Observațiile înregistrate cu nr. 51/03.01.2024 de către S.C. ARED S.R.L., depuse în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

- Aliniamentul minim față de limita posterioară de proprietate al nivelurilor Parter, etaj 1 și 2 ale clădirii propuse oscilează între 6,00 m (spre nord) și 7,00 m (spre sud), datorită formei trapezoidale a terenului de amplasament. Conform PUZ în elaborare, clădirea propusă are regimul maxim de înălțime stabilit P+2E+Etaj retras, cu sau fără subsol. Astfel, aproximând cota la cornișa/aticul etajului 2 ca fiind 10,50 m, reiese că distanța prevăzută între clădire și limita posterioară de proprietate (6,00 m ÷ 7,00 m spre Bloc R32) este mai mare decât H/2. Pentru încadrarea în această solicitare inclusiv a etajului retras, a fost completată documentația PUZ și RLU cu prevederea ca aliniamentul față de limita posterioară de proprietate să fie min. 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2. În acest mod, retragerea de min. 6,00 m față de limita de proprietate comună a Bloc R32, completată cu prevederea retragerii cu min. H/2 a nivelurilor clădirii propuse va asigura același grad de intimitate al tuturor locatarilor din zonă.

Ținând cont că distanța minimă între clădirea propusă și Bloc R32 este **18,70 m**, o distanță mai mică decât înălțimea la cornișă/atic a etajului 2 al construcției propuse (cca. + 10,50 m) sau chiar a etajului retras propus (max. 16,50 m), reiese că clădirea propusă nu va putea umbri clădirea existentă Bloc R32, expunerea la însorirea naturală a spațiilor pentru locuit ale Bloc R 32 menținându-se în aceiași parametri fie că se vor realiza noi construcții înspre vest, conform PUZ în elaborare, fie că terenul rămâne edificat cu clădirile din prezent. În acest sens, amintim Ordinul nr. 119/2014, Art. 3, alin. (3):

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

Deși nu este necesară elaborarea unui Studiu de însorire pentru amplasamentul Bloc R32 (*amplasamentul cel mai vechi* conf. legislației), inițiatorul prezentului PUZ va elabora pe parcursul avizării un Studiu de însorire pentru propriul amplasament, pentru a elimina orice risc ca zona reglementată să fie umbră de Bloc R32, situația reală în privința umbririi fiind opusă celei sesizate de S.C. ARED S.R.L.

Reiterăm diferența sesizată de către S.C. ARED S.R.L. între solicitarea proprie, cu referire la Ordinul nr. 119/2014, Art. 3, alin. (1) și (2):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ 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).

și Solicitarea Primăriei Mun. Arad pentru PUZ inițiat de S.C. ARED S.R.L. de respectare a prevederilor Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism Indicativ GM – 007 – 2000, Art. 24:

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Atrăgând atenția asupra diferențelor între articolele citate referitoare la construcții învecinate (Ordinul nr. 119/2014, Art. 3, alin. (1) și (2)), respectiv construcții pe aceeași parcelă (Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism Indicativ GM – 007 – 2000, Art. 24), evident nefiind cazul de a se face vreo referire la această din urmă situație (terenul reglementat are CF distinct față de teren Bloc R32 sau alte imobile).

- Beneficiarul va ține cont că este exclusă închirierea unor locuri de parcare pe terenuri aparținând S.C. ARED S.R.L. și va amenaja locurile de parcare la sol sau în subsol, ținând cont de prevederile legale, iar în funcție de punctul de vedere al administrației publice locale, se va menține sau nu prevederea închirierii pe termen lung a unor locuri de parcare pe alte terenuri din zonă, din apropiere, în situația în care persoanele juridice care au depus sesizări în acest sens nu dețin/ administrează toate imobilele din zonă. Considerăm că reglementările referitoare la locurile de parcare necesare unei investiții trebuie să permită o oarecare mobilitate în contextul în care beneficiarul prevede mai multe locuri de parcare decât este stipulat în HG 525/1996 actualizată, iar dezvoltarea imobiliară a unui oraș precum Mun. Arad are adesea un ritm mai alert decât al modificărilor legale naționale sau locale care privesc acest domeniu.

- Referitor la circulația pe Str. Roșiorilor, considerăm că aceasta va fi rarefiată odată cu dezvoltarea zonei rezidențiale a ARED conform PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 341/2023, pentru care este prevăzută o arteră principă de circulație care debușează în Calea Aurel Vlaicu și o alta care debușează în Calea 6 Vânători, având capacitatea de a prelua traficul generat de amplasamentul ARED SRL, care în prezent se desfășoară impropriu pe Str. Roșiorilor. Menționăm că în cursul deplasărilor pe teren nu am sesizat greutăți în asigurarea accesului carosabil, iar investiția în câteva apartamente (estimat 6 -8) suplimentar față de cele câteva sute ale zonei ARED nu are potențialul de a bloca circulația pe Str. Roșiorilor. Autoritatea publică locală va urmări implementarea prevederilor PUZ la faza DTAC în special în privința asigurării locurilor de parcare pentru investiția propusă.

- Referitor la netransparența acuzată de S.C. ARED S.R.L., menționăm din nou că În Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentația PUZ ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER au fost preluate și notate numele proprietarilor învecinați posibil a fi afectați de propunerile PUZ, așa cum au fost identificați în Extrasele CF actualizate la data depunerii documentației PUZ la

Registratura Primăriei Mun. Arad. S.C. ARED S.R.L. nu a fost identificată ca având un *drept de proprietate* înscris în extrasele CF ale imobilelor învecinate zonei propusă spre reglementare. În calitate de dezvoltator imobiliar în Mun. Arad, S.C. Ared S.R.L. este binevenită să împărtășească experiența sa și să exprime puncte de vedere. În principiu, persoanele fizice și juridice de pe raza Mun. Arad, care nu sunt vecini limitrofi ai zonelor reglementate, pot urmări documentațiile de urbanism în curs de elaborare pe site-ul Primăriei Mun. Arad, fără ca autoritatea publică locală să aibă obligația de a notifica.

Apreciam punctele de vedere prezentate de S.C. BLOC 16 ARED S.R.L., ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 9 și S.C. ARED S.R.L. și îi asigurăm că acestea vor fi luate în considerare în procesul elaborării propunerilor P.U.Z. "Zonă mixtă – locuințe colective cu spații comerciale/ servicii la parter" în măsura în care implementarea lor nu prejudiciază investiția propusă și asigură posibilitatea de a uza de dreptul de proprietate al investitorului.

Considerăm că propunerile PUZ se integrează în zonă fără să afecteze aria studiată, ținând cont că incinta reglementată se află la limita dintre 2 funcțiuni rezidențiale – locuințe individuale și locuințe colective, iar construcția propusă, prin volum și funcțiune, asigură o trecere graduală de la calcanul ultimei locuințe spre blocurile P+4E+Er existente.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor prin email și prin poștă la data de 05.02.2024

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		30.12.2025