

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.58869/A5/20.08.2026

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 – Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente

Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Diana

Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru

Amplasament- Municipiul Arad, CF 323070, CF 342203

Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh. RUR Andrei I. Tiron proiect nr.115/2024

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26568/27.03.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 12.04.2024 ;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 12.04.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.04.2024-21.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.35293/16.04.2024, proprietarul imobilului din mun.Arada Calea Victoriei nr.3E, ne transmite următoarele obiecții:

”1. Sunt împotriva investiției propuse din multiple rațiuni. În primul rând, o clădire cu locuințe colective cu parcare propusă pentru cele 19 autovehicule, ce se intenționează a fi realizată pe terenul alipit de proprietatea mea, va scădea drastic intimitatea specifică locuinței individuale pe care o dețin și va crește nivelul de zgomot atât la nivelul locuinței, cât și în zona curții, eliminând astfel principala rațiune pentru care populația optează pentru locuirea individuală.

De asemenea, clădirea de locuințe colective avută în vedere lângă proprietatea mea va afecta grav valoarea terenului și construcției S+P+M în care locuiesc, astfel că investiția propusă prin documentația de urbanism prejudiciază din toate punctele de vedere posibile

valoarea proprietății mele, fără să aducă vreun avantaj zonei generale de amplasament, motiv pentru care aceasta (zona de amplasament) nici măcar nu este reprezentată în partea desenată a documentației,

Precizez că funcțiunea dominantă de-a lungul străzii Calea Victoriei este cea rezidențială - locuințe individuale în clădiri de tip urban P+1+M, printre care sunt inserate armonios clădiri destinate funcțiunilor complementare locuirii păstrând același regim de înălțime. Latura estică a Căii Victoriei este ocupată în cvasitotalitate cu locuințe individuale. Pe latura vestică a Căii Victoriei există 2 alinamente de locuințe individuale, flancate la sud, înspre zona "Intim", de o subzonă construcții învățământ (Colegiul Național "Vasile Goldiș") și construcții sănătate (Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad), iar la nord, înspre UTA, de o subzonă unități industriale nepoluante. De-a lungul Căii Victoriei s-au dovedit inoportune locuințele colective, acestea sunt prezente doar la extremitățile arterei, cu un regim mare de înălțime.

Între clădirea Colegiului Național "Vasile Goldiș" și Str. Feleacului există în prezent un pachet omogen de 4 loturi ocupate cu locuințe individuale S+P și S+P+M amplasate la frontul stradal, aspect care este în totalitate trecut cu vederea în documentația amintită. Dincolo de Str. Feleacului, spre nord, există locuințe cu același regim de aliniere și înălțime, care de asemenea conferă zonei continuitate și omogenitate urbanistică și volumetrică. Inserarea între locuințele Parter și P+M a unei clădiri masive de locuințe individuale și funcțiuni complementare este inoportună din toate punctele de vedere, inclusiv al circulației auto, traficul pe Calea Victoriei fiind intens pe durata întregii zile, iar intrarea/ ieșirea din drumul cu prioritate se realizează deja cu dificultate.

2. Documentația intenție elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată fără respectarea legislației în vigoare și pe baza unor omisiuni având ca scop vădit obținerea unor indicatori urbanistici care depășesc prevederile legale, astfel:

În partea desenată a documentației se constată că limita zonei studiate este absolut irelevantă, zona inclusă ca desen în planșa fiind caracteristică documentațiilor faza DTAC, nicidecum PUZ. Astfel, singurele imobile incluse în întregime ca suprafață în zona studiată sunt cele 2 care compun incinta reglementată. Acest demers are rolul evident de a ascunde publicului și autorității publice locale regimul tehnic al vecinătăților - locuințe Parter, P+M, în vederea eludării prevederii legale a prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,

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.

Construcțiile amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii, sunt locuința S+P+M pe care o detin (stânga) și construcția tehnico-edilitară Parter (dreapta). Dincolo de Str. Feleacului, pe aceeași parte a Căii Victoriei, există alte 2 construcții Parter. Corpul de clădire P+2E al Colegiului Național "Vasile Goldiș", amplasat în spatele incintei reglementate, nu poate fi considerat "clădire imediat învecinată", astfel că regimul de înălțime propus în incinta reglementată S+P+3+Er este ilegal, depășind cu cel puțin un nivel maximul permis de legislație.

Ținând cont de Articolul 47 al Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate într-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general și de documentația de urbanism prezentată, este evident că a fost studiată exclusiv incinta aflată în proprietatea initiatorului PUZ, fără nici un fel de raportare la vreo vecinătate, nicidecum la zona generală de amplasament, lucru care a afectat negativ propunerile prezentate.

2. Pornind de la aspectele de nelegalitate a documentatiei prezentate mai sus, in situatia in care aceste probleme nu vor fi remediate, mă consider îndreptătit să solicit în instanță anularea actului administrativ al hotărârii consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal la momentul emiterii acestuia.

3. Consider neprofesional abordata documentatia prezentata, elaborata fara respectarea prevederilor legale, confirmând omisiuni intentionate, cu suspiciunea aplicarii stampilei de complezentă de către Sef proiect urb. Tiron Andrei, motive pentru care voi înregistra o Plângere la Comisia de disciplină din cadrul Registrului Urbanistilor din România, faptele Sef proiect urb. Tiron Andrei constituind abateri disciplinare”.

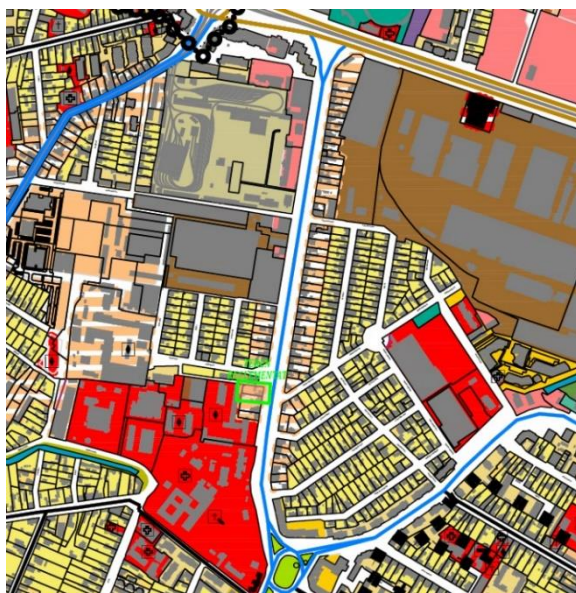
Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.37676/23.04.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Răspuns la punctul 1.

Prin prezentul PUZ se propun câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

S-a studiat **vechiul PUG** prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban **Lmu6a** – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024. De asemenea, s-a studiat și **direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare** și care prevede pentru zona reglementată, inclusiv parcela cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, subzona funcțională **MDL** – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse



garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

**Extras din PUG în elaborare Planșa 203-3.2. Reglementari urbanistice propuse*

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului județean este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.



Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propusă

**Extras PUG în elaborare Planșa 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare*

Precizez faptul că proiectul noului PUG al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

Având în vedere aceste aspecte, respectiv faptul că însăși autoritatea de reglementare locală are în vedere instituirea pe Calea Victoriei a unui regim urbanistic ce va permite acest tip de clădire, rezultă că proiectul nostru PUZ nu poate fi considerat inoportun.

Mai mult, precizăm faptul că șoseaua **Calea Victoriei este un bulevard larg, cu 2 benzi pe sensul de mers**. Or, conform principiilor recunoscute de urbanism, **tendința de dezvoltare pe verticală a orașelor** recomandă amplasarea construcțiilor cu mai multe nivele în special cu front stradal la marile bulevarde.

Sunt greșite și complet nedovedite afirmațiile petentului Stoica Andrei în sensul că prin implementarea proiectului nostru PUZ (i) va crește nivelul de zgomot și (ii) va afecta grav valoarea terenului și construcției în care locuiește. Nivelul de zgomot este dat de circulația oricum intensă de pe bulevardul Calea Victoriei, despre care este absurd să se susțină că va crește datorită implementării PUZ-ului nostru; din alt punct de vedere, nu există nici un motiv să se presupună că locatari sau comercianți din zonă nu vor respecta prevederile legale în ceea ce privește nivelul decibelilor permiși (este aplicabilă prezumția de bună-credință, în sensul că cetățenii și comercianții vor respecta legislația; nu se poate presupune *ab initio* că legislația va fi încălcată și că petentul va suporta, prin aceasta, un prejudiciu). În ce privește valoarea imobilului petentului, este întotdeauna greu de prezis evoluției pieței imobiliare, însă raportat la principiile urbanistice considerăm că această valoare va fi afectată tocmai în sens pozitiv, respectiv valoarea proprietății va crește, deoacere investiții semnificative ridică, de regulă, valoarea imobilelor din jur.

Documentația intenție elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni. În zona studiată pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu. Partea desenată a fost elaborată la scara 1:500. În legenda sunt specificate zonele funcționale existente, iar pentru zona parcelei cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, este ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, reprezentată prin culoarea Galben 3 – ZONE PENTRU LOCUINȚE – REGIM MIC.

Raspuns la punctul 2.

Documentația intenție elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni. În zona studiată pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu. Partea desenată a fost elaborată la scara 1:500. În legenda sunt specificate zonele funcționale existente, iar pentru zona parcelei cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, este ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, respectiv culoarea Galben 3 – ZONE PENTRU LOCUINȚE – REGIM MIC.

Potentul Stoica Andrei este în eroare atunci când susține în sesizarea formulată că ar fi depășiți indicatorii urbanistici pentru zona respectivă.

Prezenta documentație este întocmită pentru elaborarea Planul Urbanistic Zonal, pentru obținerea Avizului de Oportunitate, nu pentru obținerea autorizației de construire DTAC; doar pentru aceasta din urmă se aplică prevederile art.31 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, care se referă la depășirea cu cel mult două niveluri a clădirilor imediat învecinate. Pe de altă parte, petentul omite să citeze alin.(3) al aceluiași art.31, care prevede expres următoarele: *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii*. Or, proiectul nostru are în vedere tocmai întocmirea unui astfel de PUZ, nu intenționăm să construim fără aprobarea prealabilă a unui PUZ.

Potentul Stoica Andrei mai susține că documentația proiectului PUZ este întocmită cu depășirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), care în opinia lui, cu luarea în calcul a marjei de depășire de maxim 20% conform art.32 alin.(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ar trebui să aibă valoarea maximă de 1,08. Or, petentul ignoră prevederile art.32 alin.(8) din lege, care dispune următoarele: *Prevederile alin. (7)*

referitoare la coeficientul de utilizare a terenului **nu se aplică** pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale și de prestări servicii, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8).

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban **Lmu6a**, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

De asemenea, s-a studiat și **direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare** și care prevede pentru zona reglementată, subzona funcțională **MDL**, pentru care se prevăd următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	• Parcele comune	(2S)+P+4+R 17m-cornișă 22m-total
	• Parcelă pe colț	(2S)+P+4+R 23m-cornișă 28m-total
	• Cdț.	>18m aliniam 12m-total
POT maxim	• Parcele comune	45% 40% - locuire
	• Parcelă pe colț	50% 40% - locuire
	• Cdț.	+garaje colective 60%
CUT maxim	• Parcele comune	1,4
	• Parcelă pe colț	1,6
	• Cdț.	+garaje colective 2,2

Totodată subzona funcțională **MDL** cuprinde - Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale. Zonă de mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, amplasate în regim de front discontinuu, adiacente arterelor locale de trafic, în general de categoria II și III.

Pe plansa 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru zona reglementată este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Proiectul nostru PUZ este întocmit cu următorii indicatori urbanistici: S+P+3E+Er, POT max. 40%, CUT max. 2, care în mod evident se încadrează în indicatorii avuți în vedere de proiectul noului PUG pentru zona respectivă, fără a atinge nivelul maxim permis de aceștia.

Precizăm că în zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin **HCLMA nr. 654 din 28.11.2023** s-a **aprobat PUZ** pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", întravilan Municipiul Arad, **Calea Victoriei, nr. 2/B**, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad pentru care au fost prevăzut următorii indici urbanistici – identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime maxim	• S+P+3E+Er
H maxim	• 18 m
POT maxim	• 40%
CUT maxim	• 2

Prin urmare, fiind evident că autoritatea locală a aprobat în zonă un PUZ cu indicatori identici cu cei ai proiectului nostru, am fi tratați în mod **discriminatoriu** dacă proiectul nostru PUZ ar fi respins ca inoportun sau nelegal.

Având în vedere direcția de dezvoltare a Municipiului cât și direcția de dezvoltare a noului PUG Arad, indicii propusi pentru terenul reglementat se încadrează în direcția de dezvoltare.

Regim de înălțime • S+P+3E+Er

maxim

H maxim • 18 m

POT maxim • 40%

CUT maxim • 2

Raspuns la punctul 3.

Documentatia intentie elaborare PUZ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE a fost elaborată cu respectarea cadrului conținut prevăzut în Legea nr. 3500/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 32 alin (3)

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Referitor la modul de integrare a investiției/ operațiuni propuse în zonă

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a.

În partea de Vest terenul se învecinează cu Colegiul Național Vasile Goldiș Arad.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Est fiind mărginit de Calea Victoriei, drum cu două benzi pe sens.

Referitor la prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Asemenea întregului județ Arad, și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile. Prin această investiție se vor dezvolta activități economice prin crearea unor noi locuri de muncă, vor fi activități complementare, compatibile cu locuirea. Todoată prin realizare investiției propuse va crește calitatea și valoarea terenurilor învecinate. Investiția propusă este în direcția de dezvoltare a prevederilor din PUG-ul în curs de elaborare și a PUZ-urilor învecinate aprobate prin HCLMA.

Cum s-a precizat și pentru punctul 2 de mai sus, terenul reglementat se încadrează în direcția de dezvoltare și totodată consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință sunt cu impact pozitiv.

Zonele verzi sunt conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5 (buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că investiția este oportună.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 25.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.40650/30.04.2024 proprietarul imobilului din mun.Arad Calea Victoriei nr.3E, ne transmite următoarele completări la sesizarea 35293/16.04.2024:

”1. Referitor la afirmația că valoarea proprietatii pe care o detin va crește odată cu investiția d-lui Cucuiu, atrag atenția că pe raza Mun. Arad clădirile de locuințe colective propuse prin documentații de urbanism în zona locuințelor individuale au prilejuit numeroase dezbateri tocmai din cauza devalorizării acestora din urmă datorită noilor investiții, iar documentațiile respective nu au mai ajuns în faza de aprobare.

2. Referitor la regimul de înălțime S+P+3+Er propus lângă locuința P+M pe care o detin, solicit ca prevedere obligatorie retragerea clădirii propuse față de limita de proprietate comună de minim H/2.

3. Reiteriez solicitarea stabilirii coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel încât să nu îl depășească pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatori CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat îi puteți găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul <https://www.primariaarad.ro/dm> iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute în actualizarea PUG Mun. Arad, aflat în curs de elaborare, reprezintă doar o etapă a documentației, nu finalitatea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

În plus, funcțiunea propusă de initiator "Construire imobil locuite colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", denumită "LS - Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare" nu se încadrează în categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirea de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizată.

Astfel că, în cazul solicitării anulării în instanță a hotărârii de aprobare PUZ "Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", va fi analizată încadrarea acestuia în prevederile PUG Mun. Arad aprobat și legislația specifică, așa cum este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 422/19.03.2024, fără a fi luate în calcul acte administrative normative emise pentru alte parcele/zone (HCLM Arad 654/28.11.2023 privind aprobarea PUZ și RLU "Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente, întravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B" sau ne-aprobate încă (ex. actualizare PUG Mun. Arad).

4. Referitor la pretenția d-lui Cucuiu privind încadrarea documentației de inițiere PUZ în conținutul-cadru și prevederile legislației specifice, în vederea emiterii Avizului de Oportunitate de către Primăria Mun.Arăd, atragem atenția că din partea scris lipsesc informații necesare a fi

preluate de Primaria Mun. Arad in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, asa cum sunt prevăzute in Ordinul 233/2016:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei 5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de..., la sud de..., la est de..., la vest de....

2. Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

5. Capacitatile de transport admise

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului, punând Primaria Mun. Arad in situatia de a emite un act necorelat cu documentatia de initiere PUZ depus de d-l Cucuiu. De asemenea, partea desenată nu face nici o referire la conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor si utilităților (Ordinul 233/2016), această plansă nu se regăsește in documentatia de initiere PUZ depusa, ci este inlocuită exclusiv la latitudinea elaboratorului cu plansa Reglementi urbanistice - zonificare (U03), situatie care a creat adesea confuzii si abuzuri in utilizarea acesteia pe parcursul avizarii si elaborării propunerilor PUZ.

Tinând cont de lipsurile evidente in partea scrisă si desenată a documentatiei intentie elaborare PUZ construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotări, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", amplasament Arad, Calea Victoriei nr. 3F si 3G, initiator Cucuiu Silviu-Alexandru, enuntate si in sesizarea depusă anterior (zonă de studiu redusă aproximativ la zona reglementată si la calea acces auto, pentru evitarea corelării conceptului propus cu situatia existentă in zonă, indicatorii urbanistici ce exced prevederile PUG Arad aprobat si legislatia in vigoare, etc.),

SOLICITĂM RELUAREA DOCUMENTATIEI SI PROCEDURII DE INITIERE PUZ, CU TRATAREA PROFESIONALĂ A ACESTEIA, INCADRAREA ÎN CONTINUTUL CADRU PREVĂZUT ÎN LEGISLATIE, EXTINDEREA ZONEI STUDIATE, MODIFICAREA REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ SI PREVEDEREA OBLIGATORIE A AMPLASĂRII CONSTRUCȚIEI NOU PROPUȘ LA MINIM H/2 FATĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE COMUNĂ (SUD)."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.05.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.44090/16.05.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Răspuns la punctul 1.

"Pe raza Municipiului Arad s-au aprobat documentații de urbanism pe Calea Victoriei printre care amintesc hotărârile:

- HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 -Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129.
- HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 -Clădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 16, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319500.

În ce privește valoarea imobilului petentului, este întotdeauna greu de prezis evoluției pieței imobiliare, însă raportat la principiile urbanistice considerăm că această valoare va fi afectată tocmai în sens pozitiv, respectiv valoarea proprietății va crește, deoarece investițiile semnificative ridică, de regulă, valoarea imobilelor din jur.

Din zona studiată se poate observa că zona este mixtă, nu doar locuințe. În vecinătatea vestică se află Colegiul Național Vasile Goldiș Arad în regim P+2E, Școala Postliceală Sanitară Arad P+3E.

Răspuns la punctul 2.

S-a modificat retragerea față de limita de proprietate, s-a propus o retragere de minim H/2 din înălțimea maximă la cornișă, respectiv la aticul ultimului nivel neretras, față de limita de proprietate.

- H maxim = 18m
- H maxim cornisa= 14m

Raspuns la punctul 3.

Precizez din nou că documentația se încadrează în prevederile art.32 alin.(8) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care dispune următoarele:

Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, **zone de servicii și altele asemenea.**

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru **spații comerciale și de prestări servicii**, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8).

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Arad
- Noul Plan Urbanistic General Arad, disponibil pe site-ul Primăriei Arad
- PUZ aprobat prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 - "Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- PUZ aprobat prin HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 -Clădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E"

Raspuns la punctul 4.

Documentatia intentie elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni, așa încât sunt informațiile necesare în vederea emiterii avizului de Oportunitate de către Primăria Municipiului Arad, așa cu sunt prevăzute în Ordinul 233/2016.

S-a extins zona studiată, pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu.

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că investiția este oportună.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 22.05.2024 și a fost invitat să consulte documentația completată, pe site-ul www.primariaarad.ro **la secțiunea Servicii Publice, Constructii& Banca de date- Urbanism, Informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010-Anunțarea intenției de elaborare a documentațiilor de urbanism.**

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 64986/29.07.2024 și completările depuse cu nr.67346/05.08.2024 și 73471/28.08.2024, 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 03.09.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 03.09.2024 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 03.09.2024-17.09.2024 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, au fost transmise un numar de 22 scrisori de notificare, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism din Calea Victoriei nr.3E, nr.5A, SC ALBIERO GROUP SRL, COLEGIUL NATIONAL VASILE GOLDIS ARAD, 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 persoana.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.77799/12.09.2024, proprietarul imobilului din [REDACTED] ne transmite următoarele:

1. Reiau solicitarea încadrării indicatorilor urbanistici propuși în prevederile legale, mai exact stabilirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel încât să nu îl depășească pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatorii CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat îi puteți găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul

[https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/\\$FILE/UTR.p](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/$FILE/UTR.p)

Astfel planșa "Unități teritoriale de referință"-parte integrată a PUG Mun. Arad aprobat, prevede valorile maxime ale CUT pentru fiecare UTR:

- UTR nr.6 CUT 0,60 -0,90
- UTR nr.39 CUT 0,50-0,90

iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute în actualizarea PUG Mun. Arad, aflat în curs de elaborare, reprezintă doar o etapă a documentației (etapa VI), nu finalitatea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

Prevederea prin PUZ a unui regim de înălțime cu 5 niveluri supraterrane (S+P+3E+Er) și CUT cu valoarea 2,00 pentru locuințele colective propuse depășește cu mult valoarea maximă admisă prin legislația în vigoare, corelată cu prevederile PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR nr. 6 și nr. 39.

Conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7) și (8):

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituiri de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Deși elaboratorul documentației PUZ insistă să considere că cele 2 parcele constituie o "zonă mixtă", pentru a fi îndreptățit să aplice alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizată referitor la categoria zonelor de interes economic, respectiv constituiri de parcuri industriale,

parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea, atragem atentie ca functiunea propusa de initiator pentru zona reglementată "Construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotari, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", denumită "LS - Zonă locuinte colective cu functiuni complementare" nu se incadreaza in categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizata.

Este evidentă depășirea prevederilor legale privind CUT propus, acesta poate avea valoarea maxima 1.08, in nici un caz 2.00.

Solicite încadrarea CUT propus in valorile prevăzute în documentatiile urbanistice de rang superior in vigoare la data elaborării PUZ (PUG Mun. Arad aprobat), respectiv CUT max propus = 1,08. Actualizarea PUG Mun. Arad (la care face referire elaboratorul PUZ pentru justificarea valorii CUT propusa) nu are la această dată caracter de lege.

2. Referitor la regimul de înăltime propus - S+P+3+Er, cu Hmax = 18 m, când in vecinătate locuinte existente care au regimul de înăltime Parter si S+P+M, mă consider absolut îndreptătit sa solicit reducerea cu minim un nivel a regimului de înaltime propus prin PUZ si corelarea acestuia cu CUT max 1,08 permis prin legislatia in vigoare in UTR-ul de referință, iar aliniamentul constructiilor propuse fata de limita laterala de proprietate spre terenul Str. Calea Victoriei nr. 3E să fie la min. H/2 față de limita comună de proprietate, dar nu mai puțin de 7,00 m, cu un număr redus de niveluri înspre proprietate mea. Înăltimea maximă propusă (18,00 m) este exagerata raportata la vecinatati si CUT legal, solicit diminuarea acesteia cu min. 5,00 m.

ÎN CONCLUZIE, PRIN PREZENTA SESIZARE SOLICIT:

REDUCEREA CU MINIM 1 NIVEL A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME ȘI CU MIN.5,00 M A HMAX PROPUS

INCADRAREA IN CUT 1,08 LEGAL, CEEA CE AR PERMITE O DEZVOLTARE A INCINTEI REGLEMENTATE IN ARMONIE ȘI RESPECT FATĂ DE VECINĂȚĂȚI.

Atrag atenția că, in situația insistenței inițiatorului PUZ de a nu respecta prevederile legale in documentatia pe care o va înainta în circuitul de avizare și ulterior aprobare, voi solicita în instanță anularea PUZ după aprobare datorita ne-legalității CUT propus, aspectele legate de majorarea CUT permis fiind cel mai adesea invocate in acțiunile de anulare a documentațiilor de urbanism aprobate.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 13.09.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.78595/16.09.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"Raspuns la punctul 1.

Indicii urbanistici propuși se încadrează in prevederile legale, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32 alin.(8)din lege, care dispune următoarele: Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale, respectiv zone de servicii, sunt aplicabile in mod evident prevederile alin.(8). Totodată in Avizul de Oportunitate sunt precizați indicii urbanistici.

- POT maxim propus = 40%
- CUT maxim propus= 2.00 .
- Regimul de inaltime maxim propus este de S+P+3E+Er

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat in UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024

De asemenea, s-a studiat și direcția de dezvoltare a noului PUG in elaborare și care prevede pentru zona reglementate, subzona funcționala MDL, pentru care se prevăd următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim

o Parcele comune (2S)+P+4+R , 17m- cornișă, 22m-total

o Parcela pe colț (2S)+Pt4+R, 23m-cornișă, 28m-total

Cdț. >18m aliniam, 12m-total

POT maxim. Parcele comune 45%, 40% - locuire

Parcela pe colț 50%, 40% - locuire

Cdț. +garaje colective 60%

CUT maxim

o Parcele comune 1,4

o Parcele pe colț 1,6

o Cdț. +garaje colective 2,2

Precizăm că în zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr.2B, pe parcela identificată prin C F nr. 354129 - Arad pentru care au fost prevăzuți următorii indici urbanistici - identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime maxim: S+P+3E+Er

H maxim 18 m

POT maxim 40%

CUT maxim 2

Răspuns la punctul 2.

În elaborarea documentației de urbanism s-a ținut cont de faptul că în vecinătate sunt clădirile existente, prin urmare s-a propus o retragere minimă de H/2, graduală, față de limita de proprietate respectiv

- Minim 7,00m pentru înălțimea maximă la cornișă

- Minim 8,50 pentru înălțimea maximă

Indici urbanistici propuși sunt:

Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er

H maxim 17m

H maxim cornișă 14m

POT maxim 40%

CUT maxim 2

POT spațiu verde min 25%

În concluzie:

În documentația de urbanism este propusă o înălțime maximă de 17,00m, cu o retragere față de etajul retras de 8.50m, respectând distanța de H/2 față de vecinătate, nu o înălțime de 18 m așa cum este specificat în adresa înregistrată cu nr. 77799 din 12.09.2024.

Indicii urbanistici propuși se încadrează în prevederile legale, conform Legii nr. 350/2001 privind art. 32 alin.(8) din lege, întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru zone de servicii."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.09.2024

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prin adresa nr.ad.64986,73471/A5/02.12.2024 s-a solicitat inițiatorului și elaboratorului documentației completarea documentației cu studiu de însorire.

Studiul de însorire a fost depus la Primăria Municipiului Arad cu adresa nr.9642/05.02.2025 și are următoarele concluzii și recomandări:

"Conform rezultatelor studiului de față, se respectă durata minimă de însorire pentru casele existente din proximitate, atât la nord cât și de la sud. Având în vedere că poziția terenului studiat nu afectează nicio clădire de locuit, se consideră investiția oportună.

Durata minimă de însorire prevăzută de lege se referă la încăperile de locuit (camere de zi, dormitoare - conform OMS 119/2014 - Cap. I, art. 3(1) - "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiul de iarnă

a încăperilor de locuit din clădire si din locuințele învecinate"). Din analiza fațadelor clădirilor de locuințe afectate, se observă că durata de însorire a tuturor încăperilor este respectată si la solstițiul de iarnă (21 decembrie), nici o camera de zi sau dormitor neavând fereastră exclusiv spre nord.

Pentru stabilirea certă a duratei reale de însorire pentru imobilele situate la nord este necesară realizarea de măsurători directe, la o data apropiată de solstițiul de iarnă, corelate cu funcțiunile spațiilor interioare.”

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
	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.06.2026

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