

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI 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-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. 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. si 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 studiată 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 str.Roșiorilor bl.1-2 sc.B, SC BLOC 15 ARED SRL, SC BLOC 16 ARED SRL, SC IMOTRUST SA, SC BLOC ARED SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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. Cladirea 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 perețele 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 protejată 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 reprezentatii 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 subscrisa 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, va solicitați 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 /spatiu

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 considerăm 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.

Învederam 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 însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

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 că 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 însorire a construcțiilor existente să fie probată printr-un studiu de însorire întocmit în condițiile legii.

În aceste condiții, învederam 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 noua, și anume o retragere minimă obligatorie de cel puțin o jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte și întocmirea unui studiu de însorire.

2. Referitor la chestiunea locurilor de parcare, învederam 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 asupra 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 încap încă și mașinile de salubritate.

În aceste condiții, afluxul 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, întâmplător unul care nici măcar nu domiciliază 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 MIHAILION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

○ Solicitățile dvs. exprimate prin Sesizarea nr. 39024/05.05.2023 înregistrată la Primăria Mun. Arad la etapa 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 MIHAILION 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. $3 \text{ m} \div 3,50 \text{ m}$ (înălțime utilă cca. 2,70 m), iar cota $\pm 0,00$ va fi la prevăzută aproximativ la $0,60 \text{ m} \div 1,20 \text{ m}$ 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 $\pm 0,00$ (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 $\div$ 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 pașișe 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 întrutotul 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 ($6,00 \text{ m} \div 7,00 \text{ m}$ 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 umbrită 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.

Apreciem 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

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

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