

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- Întocmire PUZ și RLU – Construire locuință și realizare acces
- Amplasament - Municipiul Arad, str.Constituției nr.64, CF 312745
- Beneficiari: Căldărași Bailar și Căldărași Loredana
- Proiectant – SC STACONS SRL, arh. RUR D.Crainic, proiect nr.43/2025

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor 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 s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 99001/04.11.2025 și completările depuse cu nr.114086/23.12.2025 și nr.905/09.01.2026, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 14.01.2026-23.01.2026, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 14.01.2026 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 13.11.2025.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.5944/22.01.2026, proprietari ai imobilelor din mun.Arăd str.Ficusului, str.Piersicilor, str.Movilei, str.Nalbei și str.Constituției, ne transmit următoarele obiecții:

”1./ Din datele pe care le avem la dispoziție, rezulta ce beneficiarii care sunt proprietarii imobilului situat în mun. Arad str. Constituției nr. 54 doresc construirea unui ansamblu de locuințe și de asemenea doresc realizarea unui acces spre str. Ficusului.

2./ În opinia noastră nu este oportună aprobarea acestui PUZ datorită faptului că acesta va impacta negativ și va afecta grav atât integritatea structurilor de rezistență ale construcțiilor edificate în marea majoritate a cazurilor înainte de anul 1970 pe un teren cu umplutură pe străzile Piersicilor, Ficusului, prin permiterea și chiar forțarea accesului utilităților grele pe aceste strazi cit și calitatea vieții locuitorilor din împrejurimile spațiului vizat, respectiv a celor din zona străzilor Ficusului, Piersicilor, Posada, prin noxe degajate în timpul perioadei de construcții, praf.

3./ În principal trebuie avute în vedere următoarele aspecte: se dorește realizarea unui acces prin spargerea digului de protecție construit înainte de anul 1958, care este amplasat la limita proprietăților situate pe strada Constituției respectiv pe străzile Piersicilor, Ficusului și Posada. Prin spargerea acestui dig se vor aduce grave prejudicii întregii zone.

4./ Zona este o zonă inundabilă. În perioada anului 2005 terenul de pe str. Constituției a fost inundat, digul de protecție fiind cel care a împiedicat revărsarea apei spre proprietățile de pe str. Piersicilor, Ficusului, Nalbei, Movilei și Posada. Digul are rolul de a proteja proprietățile, fiind ridicat tocmai în acest scop. Crearea unor spărturi în acesta pentru a permite accesul auto proprietarilor de terenuri intravilane având numere administrative pe strada Constituției, ar conduce la deteriorarea gravă a digului, și în final nu numai la distrugerea acestuia, dar și la expunerea proprietăților situate pe străzile Piersicilor și Ficusului respectiv a locuitorilor din aceasta zonă la riscuri mari de securitate și siguranță.

5./ Anterior a mai existat o intenție de elaborare a unui PUZ în aceeași zonă, acesta fiind respins/retras, tocmai datorită problemelor pe care le presupunea spargerea digului de protecție.

6./ În ipoteza în care se va permite crearea unui acces prin spargerea digului de protecție și realizarea unui acces auto spre str. Piersicilor/ str. Ficusului, consecințele ar fi extrem de grave și dăunătoare pentru locuitorii întregii zone. Aceste străzi sunt străzi extrem de înguste, cu sens unic, care deservește doar proprietarii din zonă, fără a exista nici locuri de parcare pentru aceștia. Pe aceste străzi nu se poate realiza accesul cu utilaje grele (autocamioane, betoniere, etc). În prezent chiar și accesul mașinilor de salubritate este mult îngreunat.

7./ Trebuie avut în vedere și împrejurarea că datorită tipicității zonei, canalizarea menajeră, rețeaua de gaz și de apă sunt amplasate la o adâncime de doar 0,6 metri față de nivelul străzii. Prin pătrunderea în zonă a unor utilaje grele vor fi afectate grav rețelele de utilitate publică, iar prin realizarea de noi branșamente, cele deja existente vor deveni subdimensionate.

8./ Infrastructura de utilitate publică, rețeaua rutieră nu sunt proiectate pentru a susține realizarea unei investiții de natura celei propuse. Acest lucru ar putea conduce pe lângă cele expuse la pct 7 și la congestionarea circulației pe str. Piersicilor și str. Ficusului. Pe lângă acestea vor apărea presiuni suplimentare asupra rețelelor de apă, electricitate, canalizare, vor apărea și probleme cu parcare.

9./ Realitatea din teren diferă de cea prezentată în memoriul tehnic și cea relevantă în planșele depuse. Astfel, se susține că în prezent imobilele - teren înscrise în CF 360291 și în CF 350746 ar avea categoria de fotosință „curți construcții - drum acces”.

10./ În realitate însă imobilul înscris în CF 360291 reprezintă în fapt un dig de protecție având o înălțime de aproximativ minim 2 m, o lățime la baza de aproximativ 3,5-4m, iar la vârf o lățime de aproximativ 0,5m care nicidecum nu este un drum, aspect menționat și în HCLM nr. 542/2021, când a fost aprobată documentația cadastrală de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad. Acest dig paralel cu strada Posada și având aceeași lungime cu strada, se întinde dinspre Calea Timișorii spre cartierul „Colonic” prin spatele fostei fabrici de Spirt și Drojdie până la capătul străzii Posada confluența cu str. Constituției.

Mai mult, conform situației din teren existentă la momentul actual și neperturbată de cel puțin 70 de ani, digul are toate aspectele necesare, adică atât coronament pe toată zona paralelă străzii Posada, cât și zona de taluz pe ambele laturi, fiind o delimitare clară față de aspectele care ar caracteriza un drum de acces. Mai mult, în zona respectivă, proprietățile învecinate de o parte și alta a digului (situate pe străzile Piersicilor, Ficusului și Posada pe o parte, respectiv pe strada Constituției pe cealaltă parte) s-au extins până spre coama acestuia, existând delimitări fizice prin garduri (de sarma sau beton) dar și juridice, aceste suprafețe de teren ale taluzurilor digului fiind dobândite prin sentințe judecătorești definitive și irevocabile, fiind deja intabulate în favoarea persoanelor fizice la OCPI Arad.

Totodată în unele locuri spațiul rămas nedelimitat de garduri este foarte mic, ajungând chiar și la aproximativ 0,5 m, aspect ce rezultă și din analiza extrasului CF nr 360291 Arad, segmentele 17-18-19-20-21-22.

Astfel, considerăm faptul că precizarea din HCLM nr 454/27.08.2025, respectiv art. 6 care a avut ca scop notarea în coala de CF nr 360291 la rubrica observații a sintagmei „cu

destinalia de drum - accese" cat și continutul adeverinței nr 83703/10/16.09.2025 emisa de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Arad, este nepotrivită și neraportată la situația faptică din teren existentă atât la data respectivă cât și în prezent. Față de acestea solicităm reanalizarea situației din teren la data prezentei și transpunerea acestei situații într-un nou act administrativ care să producă ca efect corectarea mențiunii de la rubrica observații din CF nr. 360291 Arad, în sensul înlăturării mențiunii "drum - accese".

În situația în care se consideră necesar, suntem dispuși să solicităm realizarea unei expertize tehnice a terenului înscris în CF nr 360291 care să stabilească totodată și importanța digului pentru siguranța locuitorilor din aceasta zonă.

11./ În același timp, nici parcela de teren înscris în CF 350746 nu este un „drum” și nu are categoria de fotosinșă "drum". Aceasta suprafața de teren este cuprinsă în Registrul spațiilor verzi ale municipiului Arad cu destinația de „spatiu verde”. Ea reprezintă o parcelă de teren/spatiu verde amplasată la baza digului până la partea carosabilă a intersecției dintre str. Ficusului cu str. Piersicilor și care are rolul de a proteja și susține calitatea vieții locuitorilor zonei, intrucit suprafețele proprietăților amplasate pe cele două străzi sunt foarte mici, fiind cuprinse între 250 și 350 mp și cele două străzi sunt foarte înguste.

12./ De remarcat că în zona străzii Ficusului, digul este amplasat perpendicular pe lățimea imobilului situat pe str. Constituției nr 64. Pentru ca acest imobil să aibă ieșire la strada Ficusului ar fi necesară nu doar desființarea spațiului verde de la baza digului spre partea carosabilă ci mai ales distrugerea prin străpungere și tăiere a digului, cu consecințe atât pentru construcțiile edificate cât și pentru siguranța locuitorilor zonei care vor fi astfel expuși la inundații prin deversarea apelor care se adună pe terenurile amplasate pe strada Constituției, către dig, totodată urmând a fi distrusă infrastructura existentă în zona.

13./ Imobilul proprietatea beneficiarilor care au inițiat PUZ-ul este situat pe str. Constituției nr. 64, și are număr administrativ pe str. Constituției. 14.

14./ Pentru a evita producerea consecințelor legate de siguranța infrastructurii, siguranța construcțiilor edificate în urma cu aproximativ 60 de ani, respectiv siguranța locuitorilor zonei, considerăm că accesul la drumul public al beneficiarilor PUZ-ului pentru amplasamentul situat în municipiul Arad str. Constituției nr. 64, imobil înscris în CF 312745 Arad, inițiatori Căldărași Bailar și Căldărași Loredana, trebuie să se facă pe str. Constituției, eventual cu o servitute de trecere și nicidecum prin spargerea digului de protecție spre strazile Piersicilor și Ficusului.

ÎN CONCLUZIE, având în vedere cele antementionate, vă aducem la cunoștință că nu suntem de acord cu elaborarea acestui PUZ și ne exprimăm opoziția față de acest proiect.”

Sesizarea a fost transmisă la data de 26.01.2026 inițiatorilor și elaboratorilor documentație pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.8181/30.01.2026 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

1. Conform titlului din certificatului de urbanism și a studiului de oportunitate prin prezentul PUZ se va construi o casă unifamilială (pentru o singură familie ce va putea cuprinde: garaj / anexa) și nicidecum un ansamblu de locuințe. Funcțiunea propusă - locuire individuală; Deasemenea se solicită acces din str.Ficusului.

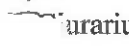
2. Construcția locuinței individuale nu va afecta negativ structurile de rezistență ale construcțiilor învecinate. Investiția propusă se va realiza conform normativelor de proiectare și execuție în vigoare, fără a crea neplăceri locuitorilor din zonă, fără a se utiliza utilaje care să afecteze proprietățile din zonă.

3. Pe parcursul avizării se vor solicita avize: Circulație-Poliția Rutieră, Comisia de sistematizare a circulației din cadrul Primăriei Municipiului Arad, Comisia autorizatie acces din cadrul Primăriei Municipiului Arad, Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad, autoritățile competente în domeniu care vor stabili condițiile în care se poate realiza accesul

4. Conform cerințelor din Certificatul de urbanism nr.1326125.08.2025 se va realiza studiu de inundabilitate în vederea stabilirii existenței riscurilor naturale și aviz Apele Române, care vor stabili condițiile în care se poate realiza investiția

5. În zona sunt și alte investiții inițiate sau în curs de aprobare, urmand ca zona sa se dezvolte. Pentru prezenta documentatie, cand se vor emite avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1326/25.08.2025, emis de Primaria Municipiului Arad si studiile de specialitate, se vor evalua conditiile tehnice si se vor prelua in documentatiile de urbanism
6. Prin investitia propusa se doreste realizarea unei locuinte unifamiliale. Beneficiarii vor avea 1 sau 2 masini pentru care se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii private a beneficiarilor, nu se pune problema parcani sau aglomerarii str.Piersicilor sau Ficusului.
7. Se vor obline avizele de utilitati: Compania de Apa, Delgaz Grid, Retele Electrice, Telefonie, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1326/25.08.2025 si se vor respecta conditiile din acestea in documentatia de urbanism propusa pentru aprobare
8. Se reia raspunsul de la punctul 6: Prin investitia propusa se doreste realizarea unei locuinte unifamiliale. Beneficiarii vor avea 1 sau 2 masini pentru care se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii private a beneficiarilor, nu se pune problema parcarii sau aglomerarii str.Piersicilor sau Ficusului.
9. Conform extras CF 360291 Arad, nr. cad.360291- terenul se afla in proprietatea Municipiului Arad - domeniu public, categoria de „folosinta curti constructii” conform document anexat eliberat de OCPI Arad. Conform extras CF 350746 Arad, nr.cad.431 4/1/2/28/4 - terenul se afla in proprietatea Statului Roman - categoria de „drum” si mentiunea „teritoriu de strada”, conform document anexat eliberat de OCPI Arad
10. La baza elaborarii prezentului PUZ - etapa 1, faza Studiu de Oportunitate au stat datele din CF 360291 Arad, nr. cad.360291- terenul se afla in proprietatea Municipiului Arad - domeniu public, categoria de „folosinta curti constructii” conform document anexat eliberat de OCPI Arad si CF 350746 Arad, nr.cad 431 4/1/2/28/4 - terenul se afla in proprietatea Statului Roman - categoria de „drum” si mentiunea „teritoriu de strada”, conform document anexat eliberat de OCPI Arad
11. Reluam datele transmise de la punctul 9 si 10.
12. In urma studiilor de specialitate se va gasi solutia optima de realizare a accesului si se vor lua toate masurile de siguranta astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.
13. Da, este adevarat, dar beneficiarii nu doresc acces prin acea zona. Se doreste dezvoltarea din partea de nord, spre str.Piersicilor
14. Referitor la siguranta infrastructurii, siguranta constructiilor edificate si a locuitorilor din zona toate acestea vor fi analizate prin studiul de inundabilitate in vederea stabilirii existentei riscurilor naturale, elaborat de un specialist atestat si aviz Apele Romane, care vor stabili conditiile in care se poate realiza investitia.
- Avand in vedere datele enumerate anterior dorim sa inaintam cu avizarea PUZ in faza de oportunitate, urmand sa elaboram toate studiile de specialitate si avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1326/25.08.2025.
- Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 03.02.2026.
- Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.
- A fost solicitat punct de vedere de la Direcția Patrimoniu cu privire la utilizarea terenului identificat prin CF 360291, prezentarea unui studiu de inundabilitate și un punct de vedere de la A.N.Apele Române-A.B.A.Mureș.
- Prin adresa nr.46258/19.05.2026 au fost depuse completări de la Direcția Patrimoniu și Administrația Națională Apele Române, Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad din care rezultă că imobilul identificat prin CF 360291 Arad aparține domeniului public, are categoria de folosință: drum-accese. Amplasamentul este apărat împotriva inundațiilor de Digul mal stâng râu Mureș la Arad, construit în anul 1976 în scopul apărării împotriva inundațiilor a cartierului Aradul Nou și nu este necesară efectuarea unui studiu de inundabilitate.
- Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian urariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		28 MAI 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.05.2026

