

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z. și R.L.U. – Reglementare zona în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente

Amplasament: - intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999

Beneficiar: Pașca Florin Lucian

Proiectant: - SC TARA PLAN SRL, arh. RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 430/2025

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.8281/30.01.2026, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 06.02.2026.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 06.02.2026-20.02.2026.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 25 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str. Kuncz Aladar, B-dul Decebal, str.Gh.Lazăr, Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de 1 persoană, proprietar al imobilului din zona studiată, în data de 18.02.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.14969/20.02.2026 proprietari ai imobilului din str.Kuncz Aladar ne transmit următoarele:

"...formulăm prezenta poziție oficială/observație față de documentația PUZ inițiată de beneficiarul Pașca Florin Lucian, pentru terenurile identificate prin CF 361999 (str.Kuncz Aladar nr.7) -P2, aflata în procedura de aprobare, fiind constatate următoarele deficiențe:

1. Depășirea regimului de înălțime și afectarea zonei istorice protejate

Conform documentației, pentru parcela P2 (str. Kuncz Aladar nr. 7) se propune un regim de înălțime S/D + P + 2E (trei niveluri supraterane). Zona este încadrată în areal construit protejat (ZIR nr. 2, SIR nr. 24), unde regimul anterior admis era P+1. Majorarea la P+2 reprezintă o modificare substanțială a scării și volumetriei frontului stradal.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) impun integrarea noilor construcții în contextul construit existent și protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin creșterea înălțimii, se produce o intervenție disproporționată raportat la caracterul zonei.

2. Lipsa studiului de însorire și afectarea luminii naturale

Documentația analizată nu include un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor minime de iluminare naturală pentru imobilele învecinate.

Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, încăperile de locuit trebuie să beneficieze de însorire directă pe durata minimă prevăzută de normă. Având în vedere înălțimea

propusă și distanța redusă față de limita de proprietate, există un risc real de diminuare a luminii naturale pentru ansamblul C1, în special în sezonul rece.

### 3. Afectarea intimității și disconfortul creat prin volumetria propusă

Regimul P+2 permite realizarea de ferestre și eventuale balcoane orientate către curtea noastră, ceea ce conduce la pierderea intimității și expunerea directă a spațiului privat.

De asemenea, extinderea construcției pe adâncimea terenului va crea un perete masiv în imediata vecinătate a proprietății noastre, reducând percepția de spațiu deschis și generând un disconfort locativ semnificativ.

### 4. Extinderea masivă a volumului construit

Construcția propusă se dezvoltă semnificativ în adâncimea terenului, generând un volum compact și înalt în imediata vecinătate a proprietății noastre, creând un efect de masivitate, reducerea ventilației naturale și disconfort locativ.

### 5. Obligația de consultare a vecinilor direct afectați

Conform Legii nr. 350/2001 și Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului, proprietarii direct afectați trebuie informați în mod real și efectiv, iar observațiile acestora trebuie analizate obiectiv.

Totodată arătăm următoarele argumente obiective:

În măsura în care construcția propusă influențează drepturile noastre de proprietate - prin afectarea luminii naturale, intimității și confortului locativ - considerăm că este necesară consultarea directă a subsemnatilor și analizarea acordului nostru, înainte de aprobarea unei documentații ce produce efecte directe asupra proprietății noastre.

Prin aprobarea și realizarea construcției în regimul de înălțime și volumetria propuse sunt încălcate drepturile noastre legitime de proprietate, fiind afectată în mod direct exercitarea folosinței normale a imobilului, accesul la lumină naturală, intimitatea și confortul locativ, fără ca noi, în calitate de proprietari direct învecinați și potențial prejudiciați, să fi fost consultați în mod real, efectiv și prealabil cu privire la intervenția urbanistică propusă.

Totodată, documentația nu clarifică modalitatea de raportare sau eventuala alipire a noii construcții la clădirile existente, aspect ce generează incertitudine juridică și un risc suplimentar asupra proprietății noastre. În aceste condiții, solicităm ca reprezentanții Primăriei Municipiului Arad, prin structurile competente, să analizeze temeinic și complet solicitarea urbanistică, să verifice în mod obiectiv conformitatea acesteia cu situația reală din teren și să dispună efectuarea unei investigații la fața locului, în vederea clarificării impactului efectiv asupra proprietăților învecinate, întrucât în lipsa unei astfel de analize pot fi constatate ulterior nereguli ce pot genera prejudicii materiale și daune proprietarilor direct afectați.

De asemenea, subliniem faptul că imobilul situat pe str. Kuncz Aladar nr. 5, din care facem parte, are o vechime de peste 150 de ani, fiind o construcție istorică realizată în condițiile tehnice și structurale specifice epocii respective. O intervenție edilitară majoră constând în realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime P+2 în imediata vecinătate poate genera un impact semnificativ asupra structurii de rezistență a imobilului existent, în special în contextul lucrărilor de excavare pentru fundații, a vibrațiilor produse în timpul execuției și a modificării condițiilor de încărcare și de comportare a terenului de fundare. Având în vedere uzura naturală acumulată în timp la nivelul peretilor portanți, al fundațiilor și al elementelor structurale, există un risc real de apariție a fisurilor, tasărilor differentiate sau a altor degradări structurale care pot afecta stabilitatea și siguranța construcției istorice. În lipsa unei expertize tehnice detaliate privind impactul asupra construcțiilor învecinate, precum și a unei analize geotehnice corelate cu situația reală din teren, aprobarea unei astfel de investiții poate conduce la prejudicii materiale semnificative și la afectarea integrității structurale a imobilului nostru.

Întelegem și respectăm dreptul proprietarului de a valorifica terenul intravilan disponibil prin edificarea unei construcții noi, însă considerăm că exercitarea acestui drept trebuie realizată strict în limitele cadrului legal aplicabil zonei istorice protejate, cu respectarea reglementărilor specifice privind protecția monumentelor și a ansamblurilor urbane cu valoare patrimonială, precum și a normelor privind integrarea arhitecturală, proportionalitatea și dimensionarea construcțiilor. Orice intervenție edificatorie într-un asemenea perimetru trebuie să fie compatibilă cu caracterul istoric al zonei, să respecte regimul de înălțime și scara volumetrică

adecvată și să nu genereze un impact disproportionat asupra construcțiilor existente și asupra drepturilor legitime ale proprietarilor învecinați.

Solicitări:

Având în vedere aspectele prezentate, solicităm:

- Reevaluarea regimului de înălțime propus pentru parcela P2;
- Realizarea unui studiu de însorire și impact asupra vecinătăților
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- ~~Realizarea unui studiu de însorire și impact asupra vecinătăților;~~
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Consultarea directă a proprietarilor afectați și luarea în considerare a acordului acestora înainte de aprobarea PUZ.

Totodată solicităm comunicarea în formă scrisă a unui răspuns motivat, emis de structura competentă a autorității publice, din care să rezulte analiza punctuală a obiecțiilor formulate și temeiurile de fapt și de drept avute în vedere la soluționare.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 15151/20.02.2026 proprietarul imobilului învecinat din str. Kuncz Aladar ne transmite următoarele observații și opoziție la documentația de urbanism.

”1. Interesul legitim

Imobilul proprietatea mea este o locuință existentă cu regim de înălțime P+1, având ferestre de iluminare pentru camere de locuit orientate către limita de proprietate comună. Distanța dintre aceste goluri de lumină și limita de proprietate este de aproximativ 2,5 m.

În plus, bucătăria imobilului are ca unică sursă de lumină naturală suprafața vitrată a usii orientate către același aliniament la mai puțin de 2 m de limita proprietății.

Prin reglementările propuse (regim P+2 cu posibilitate de alipire la limita de proprietate), se creează posibilitatea edificării unui front construit de aproximativ 10-11 m înălțime la o distanță extrem de redusă față de imobilul existent.

2. Motive de nelegalitate și neconformitate

Documentația de urbanism propusă:

- încalcă dreptul la folosirea normală a proprietății vecine;
- afectează direct condițiile minime de locuire prin suprimarea iluminării naturale;
- nu respectă prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind însorirea locuințelor;
- contravine principiilor protecției vecinătăților și dezvoltării urbane echilibrate prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Aplicarea PUZ-ului ar face posibilă autorizarea unei construcții care ar conduce la lipsa însoririi încăperilor de locuit și a bucătăriei imobilului existent.

Solicitări:

1. Neaprobarea documentației PUZ în forma propusă;
2. Obligarea elaboratorului documentației la realizarea unui studiu real de însorire raportat la clădirile existente;
3. Stabilirea unor retrageri minime față de limita de proprietate care să protejeze imobilul existent.

Prezenta este formulată în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului.

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.02.2026, în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrată cu nr. 15357/23.02.2026 proprietarii imobilelor învecinate prin Societatea Civilă Profesională de Avocați Valentin & Asociații, ne transmit următoarele observații:

”Documentația PUZ pe care ne-ați comunicat-o prevede posibilitatea edificării unei construcții noi, pe suprafața terenului înscris în CF 361999 Arad (teren identificat în documentație sub denumirea parcela P2).

Conform mențiunilor din documentația PUZ (pag. 9 - 10), clădirea propusă pe parcela P2 urmează să aibă regimul de înălțime P+2E (max. S/D+P+2E), cu următorii indicatori urbanistici:

- Hmax streășină fațadă principală – alinierea streășinii fațadei principale propuse la streășina uneia dintre clădirile direct învecinate la limita vestică sau estică a amplasamentului;
- Hmax streășină fațadă posterioară – 9,0 m față de CTS;
- Hmax coamă – 12,0 m față de CTS;
- număr maxim apartamente: 3 unități;
- POT max. propus: 48% (max. 178 mp);
- CUT max. propus: 1,45 (suprafață construită desfășurată maximă 536 mp).

Totodată, așa cum am arătat anterior, documentația prevede că imobilul se va amplasa obligatoriu la aliniamentul străzii Kuncz Aladar, alipit la cel puțin o limită laterală de proprietate, cu obligativitatea alinierii la cornișa construcției învecinate, existând inclusiv posibilitatea alipirii la ambele clădiri învecinate.

Având în vedere regimul de înălțime propus și condiția alinierii la cornișa unei construcții existente, rezultă că soluția urbanistică prefigurată conduce, în mod previzibil, la alipirea construcției propuse de imobilul proprietatea noastră, concluzie ce se desprinde și din ilustrarea urbanistică nr. 05A

Însă, documentația PUZ, în forma actuală, creează premisele aprobării unei soluții incompatibile cu imobilul învecinat aflat proprietatea noastră și care încalcă drepturile proprietarilor afectați.

Ca urmare, în speță, se impune clarificarea și analizarea mai multor aspecte tehnice și juridice pe care le vom expune în continuare:

1. Referitor la alipirea noii construcții la construcția proprietatea noastră.

În concret, parcela înscrisă în CF 361999 Arad și reglementată prin PUZ se învecinează pe latura estică cu clădirea proprietatea noastră, înscrisă în CF 305399 Arad, construcție edificată în perioada 1992–1998, realizată în baza unor proiecte aprobate și racordată legal la utilități publice (gaz, apă, canalizare).

Pe latura orientată către parcela reglementată prin PUZ, clădirea noastră nu este realizată cu perete orb (calcan), ci prezintă ferestre legal edificate, precum și elemente funcționale esențiale – conducte de gaz și horn în exploatare – aspecte de care nu s-a ținut, însă, cont la întocmirea documentației reglementate prin PUZ.

Soluția de edificare propusă prin PUZ duce, în mod evident, la:

- obturarea ferestrelor existente;
- imposibilitatea accesului la instalațiile de gaz;
- imposibilitatea întreținerii instalațiilor de gaz;
- necesitatea relocării instalațiilor autorizate existente;
- afectarea funcționării hornului;
- limitarea substanțială a folosinței normale a imobilului.

În raport de această stare de fapt, apreciez că reglementarea propusă prin PUZ este nelegală, pentru următoarele motive:

Așa cum am arătat mai sus, alipirea noii clădiri de imobilul proprietatea mea este imposibilă având în vedere următoarele:

- instalațiile de gaz - imobilul este alimentat cu gaze naturale prin instalații autorizate, conductele aferente apartamentelor situate la etajele 1 și 2 fiind amplasate pe peretele exterior orientat către parcela reglementată prin PUZ.

Eventuala alipire ar impune modificarea traseului instalației de gaze. Or, având în vedere că, potrivit normelor tehnice aplicabile, modificarea instalațiilor de gaze se poate realiza exclusiv pe baza unui proiect tehnic autorizat, este evident că aceasta ar genera costuri semnificative în sarcina mea.

Ca atare, reglementarea urbanistică propusă creează premisa afectării unor instalații legal realizate și funcționale, fără analizarea fezabilității tehnice și juridice a intervenției

-hornul - alipirea construcției noi ar afecta funcționarea și exploatarea acestui element constructiv.

-ferestrele - pe fațada orientată către terenul reglementat există mai multe ferestre: fereastră bucatărie – 740 × 1190 mm; fereastră cămară/baie – 350 × 500 mm; fereastră cameră tehnică – 1650 × 540 mm. Acestea au un rol esențial pentru aerisire, iluminare naturală, siguranță în exploatarea instalațiilor tehnice și au fost legal amenajate, cu respectarea dispozițiilor art. 612 – 616 C.civ.

Deși, conform mențiunilor din PUZ (pag.15), pentru parcela P2 „*amplasarea clădirilor destinate locuințelor (...) trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*”, soluția de alipire permisă prin documentație este de natură să conducă la diminuarea semnificativă a iluminării naturale și a însoririi imobilului proprietatea mea.

În aceste condiții, obturarea acestor ferestre prin alipirea unei construcții ar afecta condițiile minime de locuire și ar constitui o ingerință directă în exercițiul dreptului de proprietate, contrar art. 555 C.civ.

- sistemul de evacuare a apelor pluviale - pe colțul clădirii proprietatea mea, spre imobilul aflat la nr. 7, este amplasat un burlan pentru evacuarea apelor pluviale. Alipirea ar impune modificarea poziției acestuia și ar genera dificultăți de acces și exploatare, în special în contextul asigurării accesului auto pentru un număr ridicat de apartamente.

Or, conform dispozițiilor Legii nr. 350/2001:

• Documentațiile de urbanism trebuie să respecte dreptul de proprietate și să asigure integrarea armonioasă în țesutul existent;

• PUZ nu poate crea o reglementare care să încalce drepturi civile deja existente; iar potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991:

• Autorizația de construire poate fi emisă doar cu respectarea drepturilor terților;

• Nu pot fi aprobate soluții tehnice care afectează construcțiile învecinate.

În mod cert, o reglementare urbanistică ce permite suprimarea ferestrelor, a accesului la instalații și afectarea folosinței normale a imobilului reprezintă o ingerință nejustificată și disproportionată.

## 2. Încălcarea normelor tehnice privind securitatea la incendiu și instalațiile de gaze

Soluția propusă prin PUZ, respectiv posibilitatea alipirii noii construcții la imobilul meu, contravine normelor legale privind securitatea la incendiu și exploatarea instalațiilor tehnice, având în vedere că pe fațada vizată există goluri (ferestre), un horn funcțional și conducte de gaz amplasate pe exterior, elemente care presupun respectarea unor distanțe de siguranță și acces permanent pentru exploatare și intervenții.

În situația de față, soluția propusă prin PUZ:

- creează risc de propagare a incendiului;

- împiedică accesul pentru intervenție;

- afectează funcționarea instalațiilor existente

Or, conform art. 2.2.0.1 și art. 2.2.1.1 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor – P118/1-2025, construcțiile trebuie amplasate și compartimentate astfel încât să se limiteze propagarea incendiilor între clădiri, prin asigurarea unor distanțe corespunzătoare sau prin utilizarea unor elemente constructive rezistente la foc.

În aceste condiții, soluția de alipire apare ca fiind insuficient fundamentată din perspectiva cerințelor de securitate la incendiu și a protecției construcțiilor învecinate. Suplimentar față de cele menționate la punctele 1 și 2 ale prezentelor observații, arăt că, în măsura în care construcția propusă pe parcela P2 ar depăși în adâncime aliniamentul posterior al clădirii existente proprietatea mea, s-ar genera o umbrire suplimentară în zona nordică a imobilului, cu consecința reducerii iluminării naturale și a duratei de însorire a încăperilor existente.

O astfel de configurație ar afecta condițiile normale de locuire și ar contraveni cerinței prevăzute chiar în documentația PUZ (pag. 15) privind asigurarea însoririi locuințelor învecinate pentru durata minimă stabilită la solstițiul de iarnă.

În consecință, se impune corelarea adâncimii construcției propuse cu cea a clădirilor existente învecinate, astfel încât să fie evitată afectarea suplimentară a iluminării naturale a imobilelor limitrofe. Prin urmare, având în vedere toate cele de mai sus, solicităm:

1. Eliminarea expresă din documentația PUZ a posibilității alipirii la imobilul meu.

2. Stabilirea unei retrageri minime față de limita de proprietate.
3. Introducerea unei mențiuni explicite privind respectarea drepturilor imobilelor învecinate.
4. Analiza documentației din perspectiva legalității raportat la normele civile și tehnice incidente.

În caz contrar, ne rezervăm dreptul de a ataca în contencios administrativ hotărârea de aprobare a PUZ-ului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.02.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.24029/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrată cu nr.14969/20.02.2026:

”Va comunicam următoarele clarificări la aspectele semnalate de către d-voastră:

1. *Depășirea regimului de înălțime și afectarea zonei istorice protejate.... Integrarea noilor construcții în contextual construit existent și protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin creșterea înălțimii, se produce o intervenție disproporționată raportat la caracterul zonei, contravine principiilor protecției vecinătăților și dezvoltării urbane echilibrate prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*

*Asa cum cunoașteți, pe acest teren a existat edificată în trecut o construcție și de asemenea acest teren nu are interdicție de construire. Prin reglementările urbanistice în vigoare pentru acest teren, dimpotriva, se permite direct autorizarea unei construcții cu regim de înălțime S/D+P+1E fără a fi necesară elaborarea unei noi lucrări de urbanism.*

*Pe această stradă există clădiri cu regim de înălțime actual P+1E (ca și cea de la nr.5 – pe partea stângă) sau clădiri cu regim de înălțime P+2E (ca și cea a vecinului de pe latura dreaptă).*

*Indiferent de viitorul regim de înălțime maxim permis pentru acest teren, P+1E sau P+2E, Direcția Județeană de Cultură Arad prin Comisia Regională Zonă de Monumente, solicită să ne aliniem la cota streasinei din stânga sau din dreapta, cu alipire pe ambele laturi. Acesta este specificul zonei protejate, așa este și situația imobilului de la nr.5, cu alipire la stânga și cu alipire la dreapta când pe teren există clădirea veche.*

*Deci indiferent de numărul etajelor ce se vor edifica, ca și volumetrie, viitoarea soluție de arhitectură va trebui să respecte aceste două majore condiționări, respective alipirea pe ambele laturi și alinierea la cota streasinei de la stradă.*

*Facem precizarea că în derularea lucrării de urbanism soluția propusă a fost avizată de către DJC Arad în urma analizării în Comisia Regională Zonă de Monumente cu aviz favorabil, fără condiții, nr.61/U/18.02.2026.*

2. *Lipsa studiului de însorire și afectarea luminii naturale. Documentația analizată nu include un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor minime de iluminare naturală pentru imobilele învecinate. Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014, încăperile de locuit....*

*La faza DTAC proiectul propus va respecta limitele zonei de implantare a clădirii. Aceasta limită de implantare reglementată la faza PUZ începe de la aliniamentul stradal, ca și majoritatea clădirilor de pe partea stângă a străzii, și se termină în interiorul proprietății la cel mult 18 m. Soluția finală a clădirii propuse la nr.7 se va detalia la faza DTAC + PTh.*

*Orientarea celor 2 terenuri face ca viitoarea clădire de la nr.7 să nu se suprapună cu proprietatea de la nr.5 pe mai mult de 25 % din lungimea acesteia. Deci 75% din adâncimea proprietății de la nr.5 nu poate să fie umbră de viitoarea clădire de la nr.7. Aceasta afirmație se bazează pe poziția răsăritului pe latura dreaptă a incintelor.*

*Iar din cei maxim 25 % suprapunere a cladirii propuse la nr.7 in relatie cu proprietatea de la nr.5, cel putin 50% se produce in dreptul cladirii C1 (corpul P+1 de la strada). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.*

*3. Afectarea intimitatii si disconfortul creat prin volumetria propusa Regimul P+2 permite realizarea de ferestre si eventuale balcoane orientate catre curtea noastra, ceea ce conduce la pierderea intimitatii si expunere directa a spatiului privat. De asemenea extinderea constructiei pe adincimea terenului va crea un perete masiv in imediata vecinatate a proprietatii noastre, reducind perceptia spatiului deschis si generand un disconfort locativ semnificativ*

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu se prevede nici la faza PUZ si nu se vor prevedea nici la faza DTAC ferestre de vedere sau balcoane orientate catre dumneavoastra care sa nu respecte prevederile Codului Civil in acest sens. Pentru o perceptie de "spatiu deschis" evaluam ca si rezonabil a va baza pe proprietatea dumneavoastra, nu este considerat rezonabil a considera ca se poate solicita unui proprietar privat sa nu-si foloseasca proprietatea conform reglementarilor legale. Aceasta proprietate a fost tranzactionata destul de recent, exista posibilitatea de a va asigura acest spatiu daca era importanta cresterea confortului locativ propriu.

*4. Extinderea masiva a volumului construit. Constructia propusa se dezvolta semnificativ in adincimea terenului, generand un volum compact si inalt....."*

*Fata de proprietatea de la nr.5 sau cea de la nr.9, proiectul propus este cu mult diminuat ca si procent de ocupare in adincime a proprietatii. In mare parte din proiectul propus , dar care va fi detaliat la faza DTAC, viitorul corp de cladire se suprapune cu calcanul existent la nr.5 pe minim 50% din adincimea sa.*

#### *5. Obligatia de consultare a vecinilor afectati"*

In site au fost amplasate panouri de informare a publicului interesat, nu doar pentru vecini ci pentru oricine doreste sa-si manifeste opinia pe acest proiect de urbanism. In interiorul acestor proceduri standard de informare a publicului interesat, au fost transmise scrisori la adresa de domiciliu al vecinilor terenului. Intreaga procedura stabilita prin lege pentru informarea persoanelor interesate, se deruleaza, inclusiv aceasta corespondenta se face in interiorul acestor proceduri.

Facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate*". Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, "*articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare*". Pina la acest moment nu am identificat ferestre afectate prin proiect de umbrire. O adresa a unei doamne proprietara din acest imobil mentioneaza ca are o bucatarie prevazuta cu usa vitrata si care o estimeaza umbrita, dar prevederile legale nu se aplica pe orice tip de incapere. Incadrarea bucatariei in OMS nr.119/2014 nu este printre incaperile de locuit.

*Nici un PUZ nu se poate aplica si pune in executie fara sa fie urmat de o Autorizatie de Construire care are la baza documentatii tehnice si avize specifice.*

La faza DTAC se vor putea cunoaste detaliile tehnice ale cladirii ce va putea fi edificata, inclusiv relatia directa cu proprietatea dumneavoastra. La faza DTAC se va elabora inclusive lucrarea Expertiza Tehnica de Rezistenta pentru a fi stabilite masurile si tehnicile constructive care trebuie sa tina cont de particularitatile cladirii dumneavoastra.

In plus, dorim sa va expunem traseul unei lucrari de la elaborare lucrare de urbanism si executie. Intre aceste doua momente trebuie obligatoriu sa existe o documentatie tehnica complete, o Autorizatie de Construire si obligatoriu acordul vecinilor la care se face alipire. Proiectul tehnic nu va putea fi aprobat de catre Primaria Municipiului Arada fara toate cele de mai sus.

PUZ ul este lucrarea de urbanism care stabileste indicatorii urbanistici ai terenului, functiunea principala, dar care nu permite realizarea lucrarilor de executie. Doar Autorizatia de Construire permite acest lucru iar aceasta se va putea elibera doar cu acordul vecinilor. Pentru acordul vecinilor se vor prezenta toate informatiile tehnice ale cladirii, iar studiul de insorire este parte din aceste informatii. Se poate elabora doar in contextual in care se vor cunoaste dimensiunile exacte ale cladirii propuse, pentru concluzii clare.

Asa cum am mai precizat si anterior, indiferent de regimul de inaltime, viitoarea cladire se va alipi la streasina din dreapta sau din stanga, si se pozitiona la aliniamentul stradal, din considerente de registru actual al zonei istorice.

Solutia trebuie sa prevada alipirea la cele 2 cladiri, din considerente care nu tin de dorinta initiatorului sau elaboratorului PUZ, dar nu genereaza incertitudine juridica sau risc suplimentar asupra proprietatii dumneavoastra. Alipirea cladirilor este specificul zonei centrale a municipiului Arad iar strada Kuncz Aladar nu face exceptie de la acest specific.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați.”

Răspunsul a fost transmis la data de 23.03.2026.

Prin adresa înregistrata cu nr.24034/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.15151/20.02.2026:

”Va comunicam urmatoarele clarificari, punctual, la aspectele semnalate de catre d-voastra:

*... Bucataria imobilului are ca unica sursa de lumina naturala suprafata vitrata a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii.*

*Conform Cod Civil, nu se permit suprafete vitrate de vedere la mai putin de 2,00 m fata de limita de proprietate. Solutia si configurarea proprietatii dumneavoastra nu este conforma cu aceste cerinte privind pastrarea zonei de minim 2,00 m pentru amplasarea de ferestre de vedere fata de limita de proprietate.*

*In contextul in care nu cunoastem pozitia acestei usi la care va referiti, respectiv unde anume in adincimea proprietatii este amplasata aceasta usa a bucatariei, nu putem evalua impactul asupra “iluminarii pentru camere de locuit”*

*La faza DTAC proiectul propus va respecta limitele zonei de implantare a cladirii. Aceasta limita de implantare reglementata la faza PUZ incepe de la aliniamentul stradal, ca si majoritatea cladirilor de pe partea stinga a strazii, si se termina in interiorul proprietatii la cel mult 20 m. Solutia finala a cladirii propuse la nr.7 se va detalia la faza DTAC + PTh.*

*Orientarea celor 2 terenuri face ca viitoarea cladire de la nr.7 sa nu se suprapuna cu proprietatea de la nr.5 pe mai mult de 25 % din lungimea acesteia. Deci 75% din adincimea proprietatii de la nr.5 nu poate sa fie umbrita de viitoarea cladire de la nr.7. Aceasta afirmatie se bazeaza pe pozitia rasaritului pe latura dreapta a incintelor.*

*Iar din cei maxim 25 % suprapunere a cladirii propuse la nr.7 in relatie cu proprietatea de la nr.5, cel putin 50% se produce in dreptul cladirii C1 (corpul P+1 de la strada). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.*

*Documentatia de urbanism propusa incalca dreptul la folosirea normala a proprietatii vecine*

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu consideram documentata sau intemeiata aceasta afirmatie, proiectul nu incalca drepturile proprietatilor invecinate, nu este afectata folosirea proprietatilor vecine.

*“afecteaza direct conditiile minime de locuire prin suprimarea iluminarii naturale”*

*La primul punct am explicat aceasta relationare a viitoarei cladirii cu situatia usii de la bucataria dumneavoastra si am facut precizarea ca la faza DTAC se va cunoaste care este de fapt dimensiunea finala a cladirii ce se va edifica la nr.7. Adincimea acestei viitoare cladirii in teren asa cum este ea permisa in interiorul limitei de implantare de la faza PUZ tine cont ca aceasta limita este data ca si maxim, orientativ. In relatie cu suprafata maxima ce se va putea edifica pentru aceasta cladire propusa si coroborat cu latimea frontului stradal, rezulta ca limita de implantare nu poate fi ocupata integral. In raspuns transmis vecinilor de la nr.9 am stabilit ( si se va prelua in PUZ la urmatoarele etape), ca diminuam aceasta latura posterioara a limitei de implantare si o retragem pina la coltul cladirii vecine la nr.9.*

*“nu respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 privind insorirea locuintelor.”*

Facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, pe care-l invocati, la art.3 alin (1) prevede: *“Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”*

Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, *“ articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare “.*

Incaperea enuntata de catre dumneavoastra cu usa vitrata edificate la mai putin de 2,00 m fata de limita de proprietate reglementata, nu se afla niciuna in aceasta configuratie, deci nu se supune cerintelor invocate. Incadrarea bucatariei in OMS nr.119/2014 nu este printre incaperile de locuit.

*“contravine principiilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevazute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului”*

*Pe acest teren a existat edificata o constructie si de asemenea acest teren nu are interdictie de construire prin reglementarile urbanistice in vigoare, dimpotriva, se permite direct autorizarea unei constructii cu regim de inlatime S/D+P+1E fara a fi necesara elaborarea unei noi lucrari de urbanism. Respingem aceasta afirmatie ca nefondata si neargumentata.*

*“aplicarea PUZ ului ar face posibila autorizarea unei constructii care ar conduce la lipsa insoririi incaperilor de locuit si a bucatariei imobilului existent”*

*Partial aceasta afirmatie este repetata in pasaje anterioare, consideram ca a le repeta nu este necesar. A se vedea explicatiile oferite punctual mai sus.*

*Nici un PUZ nu se poate aplica si pune in executie fara sa fie urmat de o Autorizatie de Construire care are la baza documentatii tehnice si avize specifice.*

*“obligarea elaboratorului documentatiei la realizarea unui studiu real de insorire raportat la cladirile existente”*

La faza DTAC se vor putea cunoaste detaliile tehnice ale cladirii ce va putea fi edificata, inclusiv relatia directa cu proprietatea dumneavoastra.

Un studiu de insorire se elaboreaza cu softuri specifice si se prezinta semnate si asumate de catre elaborator – proiectant. Firmele de specialitate care elaboreaza studiile de insorire isi asuma responsabilitatea respectivelor documente si raspund pentru corectitudinea concluziilor din studiul de insorire.

*“stabilirea unor retrageri minime fata de limita de proprietate care sa protejeze imobilul existent”*

Solutia propusa pastreaza specificul zonei istorice centru protejat si a fost analizata in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice-12 si avizata favorabil prin Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

Lucrarea de urbanism poate fi finalizata si supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad exclusiv in conditiile in care vor fi obtinute toate avizele necesare favorabile.

Solutia de urbanism pastreaza cerintele avizului DJC Arad in ce priveste alipirea la aliniamentul stradal,

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați.”

Răspunsul a fost transmis la data de 20.03.2026

Prin adresa înregistrata cu nr.24037/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.15357/25.02.2026:

”Va comunicam urmatoarele clarificari, documente sau detalii suplimentare, punctual la aspectele semnalate de catre d-voastra:

*“... regimul de inaltime propus si conditia alinierii la cornisa unei constructii existente, rezulta ca solutia urbanistica prefigurata conduce, in mod previzibil, la alipirea constructiei dpropuse de imobilul proprietatea noastra..”*

Da, asa este. Viitoarea constructie propusa pe parcela P2 se va alipi la cladirile cu care se invecineaza la aliniamentul stradal. Aceasta solutie este conforma cu situatia existenta pe strada Kuncz Aladar dreapta. Regimul maxim de inaltime propus nu depaseste regimul de inaltime al constructiei detinute de catre d-voastra si care la fel, lateral dreapta este alipit de urmatorul vecin. Solutia propusa pastreaza specificul zonei istorice centru protejat si a fost analizata in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice-12 si avizata favorabil prin Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

*“...creeaza premisele aprobarii unei solutii incompatibile cu imobilul invecinat aflat proprietatea noastra si care incalca drepturile proprietarilor afectati”*

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu consideram documentata sau intemeiata aceasta afirmatie, proiectul nu incalca drepturile proprietatilor invecinate.

*“...proiecte aprobate si racordata legal la utilitati publice (gaz, apa, canalizare). Pe latura orientata catre parcela reglementata prin PUZ, cladirea noastra nu este realizata cu perete orb (calcan), ci prezinta ferestre legal edificate, precum si elemente functionale esentiale – conducte de gaz si horn in exploatare-aspecte de care nu s-a tinut, inasa, cont la intocmirea documentatiei reglementate prin PUZ”.*

Respingem afirmatia prin care enuntati legalitatea executarii pe fatada vestica a imobilului d-voastra, catre proprietatea reglementata prin PUZ in baza CF nr.361999 Arad. In acest CF nu exista notata servitute de vedere in favoarea CF nr.305399 Arad. Peretele la care

faceti referire aflându-se poziționat pe mezuina ( așa cum sînt cladirile de pe Kuncz Aladar dreapta), nu avea posibilitatea legala de a propune aceste ferestre sau instalatii la care faceti referire. In plus, lucrarea de urbanism a studiat cu atentie detaliile elementelor la care faceti referire iar lucrarea specialitatea topografie a relevat faptul ca toate aceste instalatii mentionate se afla poziționate pe proprietatea initiatorului PUZ, nicidecum pe proprietatea dumneavoastra. Intelegem ca aceste instalatii sînt esentiale dar acestea nu se afla pe proprietatea dumneavoastra poziționate, ci in curtea vecinului iar ferestrele la care va referiti nu au servitute de vedere si nici dreptul de a conditiona alte lucrari pe terenuri invecinate.

*“Solutia de edificare propusa prin PUZ duce, in mod evident, la :*

- *Obturarea ferestrelor existente,*
- *Imposibilitatea accesului la instalatiile de gaz*
- *Imposibilitatea intretinerii instalatiilor de gaz*
- *Necesitatea relocarii instalatiilor autorizate existente*
- *Afectarea functionarii hornului*
- *Limitarea substantiala a folosintei normale a imobilului”*

Solutia propusa prin PUZ ul in elaborare se limiteaza strict la proprietatea private a initiatorului PUZ ului. Nu se propun lucrari in proprietatea dumneavoastra.

Intelegem insa ca exista o situatie in teren neconforma cu principiile dreptului proprietatii private, prin faptul ca o parte din instalatiile locuintei dumneavoastra au fost realizate pe o alta proprietate, fara nici un drept real sau inregistrari notate ca si sarcini/drepturi/servituti in actul de proprietate.

In concret, la acest moment, cele enuntate de dumneavoastra afecteaza proprietatea studziata si nu invers.

La acest subiect exista solutia deja identificata de d-voastra, si anume de a realiza instalatiile in discutie integral pe proprietatea ce detineti. Disconfortul sau cheltuielile cu aceste demersuri nu ne sînt imputabile.

La faza ulterioara PUZ ului, respective de autorizare construire putem incerca sa identificam o solutie constructiva care la aliniamentul stradal sa respecte cerintele de alipire dar care in interior sa va permita conservarea macar partial a unor elemente existente. Toate aceste demersuri insa sînt posibil insa a fi detaliate doar la momentul respective. Lucrarea actuala de urbanism este o lucrare de incadrare in linii generale privind reglementarile ce se vor stabili pentru acest imobil, nu se cunosc la acest moment mai multe detalii.

In principal toate elementele semnalate de catre dumneavoastra se refera la ferestrele si elemente ale anumitor instalatii, existente pe peretele vestic. Care risca sa propage incendii, sa obtureze lumina naturala, sa impiedice insorirea, etc.

Dazavuam acest mod de relationare dat fiind faptul ca toate acestea nu sînt edificate pe proprietatea dumneavoastra ( ci pe a initiatorului PUZ ) iar ferestrele la care faceti referire nu au dreptul sa aiba vedere spre CF nr.361999 Arad.

Cu toate acestea, comunicam urmatoarele elemente:

- Limita de implantare propusa pe parcela P2 o vom diminua spre sud, astfel incit aceasta sa nu depaseasca actualul perete de nord al cladirii dumneavoastra
- Elementele constructive ale viitoareii cladiri vor respecta cerintele de siguranta stabilite de normele in vigoare ca si protective la foc. Vor fi folosite elemente de zidarie așa cum este si imobilul detinut de d-voastra in relatie cu cladirea din dreapta la care este alipit. Lucrarea de urbanism poate fi finalizata si supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad exclusive in conditiile in care vor fi obtinute toate avizele necesare favorabile.
- La etapele urmatoare vom studia posibilitatea conservarii macar partial a anumitor elemente la care faceti referire.

- Se va permite accesul echipelor in incinta, cu o coordonare in prealabil cu proprietarul, in eventualitatea in care doriti sa demarati de pe acum anumite repositionari ale elementelor in discutie.
- Solutia de urbanism pastreaza cerintele avizului DJC Arad in ce priveste alipirea la aliniamentul stradal, dar in interior, macar partial unde solutia de arhitectura va identifica idei acceptabile, vom incerca sa inseram parte din elementele ilegal edificate pe proprietatea conform CF nr.361999 Arad.
- In ce priveste invocarea normelor de sanatate publica, facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, la art.3 alin (1) prevede: *“Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”*.
- Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, *“ articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare “*. Incaperile enuntate de catre dumneavoastra si care au ferestre edificate catre proprietatea reglementata, nu se afla niciuna in aceasta configuratie, deci nu se supun cerintelor invocate.

*În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.*

*Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați.*

Răspunsul a fost transmis la data de 25.03.2026

Prin adresa înregistrată cu nr.27772/26.03.2026 ne sunt transmise următoarele:

În completarea solicitării mele înregistrate cu nr. 15151/2026, revin cu următoarele precizări privind documentația de urbanism (PUZ):

Observațiile mele nu vizează în principal bucătăria, ci afectarea directă a iluminării naturale a camerei de locuit (dormitor/living), care beneficiază de fereastra principală de iluminare orientată către limita de proprietate comună.

Menționez că această fereastră este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul relevant de însorire să fie în prima parte a zilei. Amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, alipită de limita de proprietate, la o distanță de aproximativ 2,5 m, va conduce la obturarea directă a luminii naturale în intervalul critic de dimineață, afectând în mod semnificativ condițiile de locuire.

Amplasarea propusă generează o reducere substanțială a însoririi pentru camera de locuit, aspect care nu a fost analizat concret în răspunsul transmis.

Afirmația potrivit căreia „nu se încalcă dreptul de proprietate” nu poate fi reținută în lipsa unei analize tehnice privind însorirea, realizată conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Solicit explicit:

- prezentarea studiului de însorire aferent documentației PUZ, realizat pentru imobilele existente învecinate;
- demonstrarea respectării condiției minime de însorire (minimum 1,5 ore la solstiul de iarnă) pentru camera de locuit a imobilului meu;
- analizarea impactului real al regimului de înălțime propus asupra fondului construit existent. Reiteriez opoziția față de forma actuală a documentației.

Vă rog să îmi comunicați în continuare etapele procedurii și data dezbaterii publice.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 27.03.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.33502/09.04.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrată cu nr.27772/26.03.2026:

Va comunicam următoarele clarificari, la aspectele semnalate de catre d-voastra:

*“ Observatiile mele nu vizeaza in principal bucataria, ci afectarea directa a iluminarii naturale a camerei de locuit (dormitor/living) care beneficiaza de fereastra principala de iluminare orientate catre limita de proprietate comuna ”*

*Legat de cele afirmate de dumneavoastra, va rugam sa consultati propria adresa ce ati depus si inregistrat la Primaria Municipiului Arad cu nr. 15151/20.02.2026 din care extragem urmatorul paragraf:*

*“... Bucataria imobilului are ca unica sursa de lumina naturala suprafata vitrata a usii orientate catre acelasi aliniament la mai puțin de 2 m de limita proprietatii.”*

*In respectiva adresa nu ati facut nici o mentiune legata de ferestre ale camerei de locuit / living si v-ati referit exclusiv doar la usa de la bucatarie, iar din acest motiv raspunsul oferit a tratat strict fereastra bucatariei, adica zona la care d-voastra ati facut referire.*

*In continuare, nu precizati clar despre care incapere este vorba pentru a va putea raspunde satisfacator, dormitor sau living ? In care zona a cladirii existente la nr.5 se afla pozitionata aceasta incapere dormitor sau living? Deoarece viitoarea cladire ce se va amplasa pe terenul de la locatia str. Kuncz Aladar, nr.7 nu va fi propusa atat de adinc in proprietate precum este edificata cladirea de la nr.5, acest aspect tehnic este unul relevant.*

*Pentru a va oferi totusi un raspuns concret, chiar daca nu cunoastem exact nici tipul camerei (este dormitor sau este living?) si nici pozitia sa in cladirea existenta la nr.5, am studiat scenariul cel mai nefavorabil si analiza facuta prin Studiu de Insorire porneste de la presupunerea ca aceasta fereastra este cea amplasata in zona in care C1 se ingusteaza, calcanul spre nr.7 se termina si incepe un perete estic, paralel cu limita de proprietate de la vest. In acest punct de inflexiune, prima fereastra din C1, care este orientata spre est, este amplasata cu o retragere spre vest, cu minim 1 m fata de peretele anterior mentionat, Deci fata de limita de proprietate estica, aceasta prima fereastra este pozitionata din estimarile facute, la minim 3 – 3,2 m fata de limita de proprietate. Ssitemul constructiv al cladirii C1 de la nr.5 este de asa natura ca are prevazuta o streasina peste parter de minim 1 m.*

*In acest scenariu, si FARA NICI O CONSTRUCTIE pe terenul de la nr.7, am elaborat Studiu de Insorire pentru a evalua modul in care este la acest moment este sau nu asigurata insoirirea respectivei ferestre. Concluziile Studiului de Insorire arata ca in data de 21 decembrie situatia constructiva a cladirii C1 de la nr.5 impacteaza propriul nivel de insorire.*

*Studiul de Insorire se depune ca si anexa a prezentei.*

*“... Amplasarea propusa genereaza o reducere substantiala a insoirii pentru camera de locuit, aspect care nu a fost analizat concret in raspunsul transmis ”*

*Permiteti-ne sa va contrazicem prin documentele si inscrisurile existente pe acest subiect, raspunsul transmis anterior a tratat exact cele semnalate de catre dumneavoastra, respectiv usa de la bucatarie.*

*“ Afirmatia potrivit careia “nu se incalca dreptul de proprietate” nu poate fi retinuta in lipsa unei analize tehnice privind insoirirea, realizata conform prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 ”*

*Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra si in acest context am enuntat si pastram acest enunt, “nu se incalca dreptul de proprietate“. Proiectul propus nu implica obtinerea de servituti din partea dumneavoastra, transferuri de teren, etc.*

*Dupa logica enuntata de catre d-voastra, sa presupunem ca imobilul de la nr.9, vecinul de la Est si cu cladire regim de inaltime P+2E, cu cladire amplasata mult in adincimea proprietatii, si care evident, produce umbrire pe terenul de la nr.7, incalca acestuia dreptul de proprietate? Este evident ca raspunsul este "nu incalca dreptul de proprietate" iar prin extensie, afirmatia in discutie se sustine.*

*Intelegem preferinta de a avea in vecinatate un spatiu suplimentar liber, dar va atragem respectuos atentia ca acest spatiu liber nu este in proprietatea dumneavoastra privata.*

*Reiteram faptul ca proiectul este avizat favorabil in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente si pastreaza caracterul zonei centrale istorice protejate, alipirea la cladirile invecinate si alinierea la una din streasinile vecine fiind conditii impuse prin aceasta analiza de specialitate. Facem aceasta precizare pentru a clarifica cine anume are calitatea sa evalueze modul in care o constructie noua este sau nu in armonie cu fondul construit existent.*

Răspunsul împreună cu studiul de însorire atasat a fost transmis la data de 14.04.2026. Studiul de însorire a fost afișat pe site-ul institutiei [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro).

Prin adresa înregistrată cu nr.36589/22.04.2026 ne sunt transmise următoarele:

În completarea solicitării mele înregistrate cu nr. 15151/2026 respectiv nr. 27772/2026, revin cu următoarele precizări privind documentația de urbanism (PUZ):

Documentul transmis reprezintă un studiu de însorire în situația existentă („fără construcție”), fără a analiza impactul construcției propuse asupra imobilelor învecinate. În aceste condiții, consider că analiza este incompletă din punct de vedere tehnic, întrucât nu răspunde problemei esențiale – respectiv efectul real al construcției propuse asupra iluminării naturale.

Precizez că imobilul meu este un apartament cu o singură cameră de locuit, iar fereastra orientată către limita de proprietate reprezintă singura sursă de iluminare naturală a acesteia.

Menționez că această fereastră este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul relevant de însorire să fie în prima parte a zilei. Din configurația actuală a imobilului rezultă că accesul luminii naturale este deja limitat de geometria construcției, fiind dependent de pătrunderea directă a luminii prin această fereastră.

Amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, alipită de limita de proprietate, la o distanță de aproximativ 2,5 m, va conduce la obturarea directă a luminii naturale în intervalul critic de dimineață, generând un efect de închidere a spațiului și reducerea drastică a iluminării naturale.

De asemenea, având în vedere că pe amplasamentul în cauză a existat anterior o construcție, consider că dezvoltarea propusă ar trebui să respecte parametrii acesteia, în special în ceea ce privește regimul de înălțime. Edificarea unei construcții cu un regim de înălțime semnificativ superior celui existent anterior generează un impact disproporționat asupra imobilelor învecinate.

În acest context, solicit explicit:

- prezentarea studiului de însorire în varianta „cu construcția propusă”;
- evidențierea intervalului de însorire pentru data de 21 decembrie;
- demonstrarea respectării duratei minime de însorire pentru camera de locuit a imobilului meu;

- analizarea unei soluții urbanistice care să mențină un regim de înălțime similar cu cel al construcției existente anterior sau să introducă retrageri adecvate față de limita de proprietate.

În lipsa acestor elemente, consider că documentația nu poate fundamenta aprobarea PUZ-ului în forma actuală.

Atașez fotografiile din teren care ilustrează modul actual de pătrundere a luminii naturale și poziționarea ferestrei în raport cu spațiul existent, relevante pentru evaluarea corectă a impactului asupra însoririi.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.04.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.38693/28.04.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrată cu nr.36589/28.04.2026

"Prin prezenta, reiteram cele comunicate în mod repetat, referitor la asigurarea luminii naturale pentru apartamentul detinut de către d-voastră :

*A fost elaborat și transmis Studiu de Insorire pentru actuala situație din teren, respectiv fără nici o construcție edificată la aliniamentul stradal Kuncz Aladar, nr.7 ca și răspuns la a doua adresă formulate de către d-voastră.*

*In respectivul Studiu de Insorire a fost presupusă corect poziționarea ferestrei locuinței dumneavoastră, care în primele 2 adrese nu a fost precizată de către d-voastră, dar în cea de a treia adresă această poziție s-a confirmat. Deci concluziile Studiului de Insorire vizează exact fereastra la care faceți referire în a treia adresă.*

*Lucrarea Studiu de Insorire ce v-a fost transmis în răspunsul nr.2, este integral elaborat pentru data de 21 decembrie, pe coordonatele terenului.*

*In această lucrare și la această dată se documentează faptul că din punct de vedere al iluminării naturale pentru proprietatea dumneavoastră în actuala configurație tehnică, NU aveți asigurată un interval de 1 ½ ora iluminat natural. Această concluzie este clar enunțată în respectivul Studiu de Insorire.*

*Afirmatia dumneavoastră referitor la " din configurația actuală a imobilului rezulta că accesul luminii naturale este deja limitat de geometria construcției " este corectă și formulată inclusiv în concluziile Studiului De Insorire deja transmis, fără nici o clădire edificată pe Kuncz Aladar 7.*

*Dacă nu aveți la acest moment asigurată 1 ½ ore iluminat natural este sigur dintr-un motiv independent de viitoarea construcție.*

*Nu putem livra argumente tehnice sau științifice ca și răspuns la punctul: "demonstrarea respectării duratei minime de insorire pentru camera de locuit a imobilului meu" deoarece așa cum am arătat în Studiul de Insorire și în paragrafele anterioare ale prezentei, acest lucru nu este real / posibil nici la acest moment, fără nici o construcție pe terenul reglementat. Iar această stare de fapt nu are absolut nici o legătură cu proiectul viitoarei construcții învecinate.*

*Legat de sugestia privind implementarea unor retrageri ale viitoarei clădiri față de limitele de proprietate, repetăm faptul că alipirea la calcanele existente se face în urma avizului de specialitate emis în Comisia Regională pentru Cultura și Monumente, este parte din specificul zonei. Această alipire solicitată din considerente care țin de păstrarea patrimoniului zonei centrale protejate, este o condiție pe care nu o poate inițiatorul sau proiectantul urbanist să o administreze, ci doar să o implementeze.*

*Sugestia privind regimul de înălțime, se analizează prin prisma relației cu clădirile învecinate poziționate la aliniamentul stradal, respectiv nr.5 și nr.9. Proiectul propus va respecta alinierea streasinei la una dintre streasinile existente, conform condiției din avizul de specialitate analizat în Comisia Regională pentru Cultura și Monumente.*

*Transmitem Primăriei Municipiului Arad rugămintea de a să considere deja repetitive solicitările comunicate pe acest subiect și să clarifice dacă mai sînt sau nu de precizat alte aspecte ale lucrării de urbanism.*

Răspunsul a fost transmis la data de 29.04.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.40963/05.05.2026 ne sunt transmise următoarele:

Prezenta reprezintă completare la solicitările înregistrate cu nr. 15151/2026, 27772/2026 și 36589/2026.

„Documentația transmisă prezintă exclusiv situația existentă („fără construcție”), fără a analiza impactul real al construcției propuse asupra imobilului învecinat. În aceste condiții, studiul nu răspunde problemei esențiale – respectiv efectul real asupra iluminării naturale.

De asemenea, menționez că reprezentarea din studiul de însorire nu corespunde situației reale din teren. Conform documentației, camera de locuit este prezentată ca nebeneficiind de lumină solară directă, în timp ce fotografiile anexate demonstrează în mod clar pătrunderea efectivă a luminii naturale în intervalul de dimineață. Această discrepanță evidențiază faptul că studiul de însorire nu reflectă corect condițiile existente și ridică semne de întrebare cu privire la acuratețea simulării realizate.

Imobilul analizat este un apartament cu o singură cameră de locuit, iar fereastra orientată către limita de proprietate reprezintă sursa principală de lumină naturală. Aceasta este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul critic de însorire să fie dimineața.

Având în vedere distanța de aproximativ 2,5 m și regimul de înălțime propus (P+2), rezultă că edificarea construcției va conduce la obturarea semnificativă a luminii naturale, cu afectarea directă a condițiilor de locuire.

Solicitări:

- reanalizarea studiului de însorire prin raportare la situația reală din teren, având în vedere că în prezent camera de locuit beneficiază de însorire directă, aspect dovedit prin fotografiile anexate, însă acest lucru nu este reflectat corespunzător în documentația transmisă;
- prezentarea unui studiu de însorire complet, în varianta „cu construcția propusă”, care să evidențieze efectul real al noului volum construit asupra camerei de locuit;
- evidențierea expresă a intervalului de însorire pentru data de 21 decembrie, raportat la fereastra camerei de locuit a apartamentului meu;
- demonstrarea respectării duratei minime de însorire pentru camera de locuit, în condițiile edificării construcției propuse;
- analizarea impactului produs de majorarea regimului de înălțime față de construcția existentă anterior pe amplasament, întrucât aceasta nu genera obturarea totală a luminii naturale;
- analizarea reducerii regimului de înălțime la nivelul construcției anterioare sau, alternativ, introducerea unor retrageri suficiente față de limita de proprietate, astfel încât să nu se producă obturarea semnificativă a luminii naturale...”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 06.05.2026

Prin adresa înregistrată cu nr.43467/11.05.2026 inițiatorul și elaboratorul documentației transmite următorul răspuns:

„Lucrarea Studiu de însorire ce v-a fost transmis ca și răspuns, este elaborat pentru data de 27 decembrie, pe coordonatele terenului. Aceasta precizare se regăsește clar menționată în studiu și se susține cu informațiile specifice conținute în această lucrare. Proiectantul care a elaborat acest Studiu de Însorire preia responsabilitatea datelor conținute în această lucrare.

Studiul de Însorire este asumat de către Tara Plan și solicităm să evitați să utilizați afirmații de tipul " studiul de însorire nu reflectă corect condițiile existente și ridică semne de întrebare cu privire la curățetea simulării realizate. Tara Plan srl este responsabilă de conținutul Studiului de Însorire. Concluziile acestuia sunt extrase în mod științific pe baza softului specific cu care a fost elaborat.

Afirmația tendențioasă făcută de către d-voastră nu are un fundament științific și denigrează profesionalismul firmei care a elaborat acest studiu.

În această lucrare și la această dată se documentează faptul că din punct de vedere al iluminării naturale pentru proprietatea dumneavoastră în actuala configurație tehnică, NU aveți asigurat un interval de 7 1/2 ora iluminat natural.

Această concluzie este clar enunțată în respectivul Studiu de însorire. Poza transmisă de către dumneavoastră NU este făcută la data de 27 decembrie. Referitor la acest subiect reluat deja în mai multe adrese, vă informăm că din cele studiate se constată următoarea concluzie:

În data de 21 decembrie, pe fereastra apartamentului detinut de dumneavoastra, nu este asigurat un interval de minim 1 ½ ora de lumina naturala directa, din cauza pozitiei acestei ferestre în relatie cu acoperisul propriu si streasina casei, ce impreuna au o latime de minim 2,20 m. Aceasta stare de fapt nu are nici o legatura cu viitorul proiect propus la nr.7.

Se constata ca actualmente, fara nici o constructie edificata la nr.7, nu aveti asigurat intervalul minim de 1 ½ ora de lumina naturala directa, din cauza propriei situatii constructive.

Aceasta stare de fapt nu este imputabila proiectelor invecinate.

Legat de repetarea solicitarii de a nu ne alipi la cladirile invecinate, va informam cu repetitivitate, ca asa este impus de institutiile specializate in avizarea acestui tip de lucrari.

Inclusiv imobilul în care dumneavoastra detineti apartamentul în discutie este un imobil care are corpul de cladire principal realizat cu ocuparea întregului front stradal, ca de altfel toate celelalte imobile de pe aceasta parte a strazii.

Inclusiv este alipit la cladirea existenta la nr.3 si a fost alipit si la fosta cladire ce a existat la nr.7.

Transmitem Primariei Municipiului Arad rugamintea de a sa considere deja repetitive solicitările comunicate pe acest subiect si sa clarifice daca mai sint sau nu de precizat alte aspecte ale lucrării de urbanism si de asemenea închiderea acestei etape.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului împreună cu invitația de a participa la întâlnirea de lucru cu inițiatorul și elaboratorul documentației, care va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Arad, în data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand.

Procesul-verbal al întâlnirii de lucru, Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor (anexate) și documentația revizuita a fost afișat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro).

Prin adresa nr.ad.48687/17.06.2026 proprietarul învecinat a fost informat cu privire la posibilitatea de a consulta documentele afișate pe site-ul instituției.

Până la această data nu au mai fost înregistrate alte sesizari.

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

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

Arhitect Șef  
Arh.Emiliaș-Georgeta Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		24 JUN. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.06.2026

Red. A.G./2ex

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**  
**Nr. 50666/A5/02.06.2026**

**Proces-verbal**

al întâlnirii de lucru cu inițiatorul, elaboratorul documentației și persoanele contestatate, din data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand, cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – Reglementare zona în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente, amplasament: intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010

În data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand, a avut loc întâlnirea de lucru cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestatate cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – Reglementare zona în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente, amplasament: intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010;

**Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:**

- Dl. Ciurariu Emilian Sorin – Arhitect Șef – Direcția Generală Arhitect Șef
- D-na Gligor Ioana – Director executiv - Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
- Dl. Florescu Laurențiu - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Căpriceană Gabriel Florin - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Giura Angelica - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Țica Daria - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

**Reprezentanți ai inițiatorului și elaboratorului documentației:**

- [REDACTAT]
- [REDACTAT]
- SC TARA PLAN SRL - [REDACTAT]

**Reprezentanți ai societății civile și alții:**

- [REDACTAT] - cetățean interesat
- [REDACTAT] - cetățean interesat
- [REDACTAT] - cetățean interesat

Număr total participanți: 12

Dl. Arhitect Șef: Conform procedurii, o să dau cuvântul întâi proiectantului să prezinte pe scurt propunerea din planul urbanistic zonal, după care o să vă rog pe dvs. să vă prezentați și să ne spuneți observațiile dvs., ca să le putem consemna. Mulțumesc!

D-na [REDACTAT]: Amplasamentul pe care propunem reglementări este compus din două parcele, una dintre ele cu adresa poștală pe Bulevardul Decebal, fostul sediu al Inspectoratului Școlar Județean, o clădire existentă, și un teren care are adresa poștală pe strada Kuncz Aladar numărul 7, actualmente cu o anexă realizată în partea posterioară terenului.

Proiectul propune ca pe Bulevardul Decebal să se adauge un etaj actualei clădiri, iar pe terenul liber de pe Kuncz Aladar să se realizeze o clădire într-un regim de înălțime, cel mult, subsol sau demisol, parter și cel mult două etaje, cu condiția, ca acest imobil viitor propus să se alinieze ca streășină la una dintre cotele streășinilor învecinate, în stânga sau în dreapta, conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Arad.

În principal o să mă refer la propunerea de pe terenul de pe Kuncz Aladar, pentru că am înțeles că acesta este obiectul demersului de astăzi, și așa cum ați văzut în slide-ul anterior, inițial pe acest teren, zona de implantare era cu aproximativ 2 metri mai adânc propusă decât actuala clădire din dreapta terenului, de la numărul 9. Am analizat că nu avem nevoie de așa limită de implantare, am redus-o ulterior, dar cu toate acestea, limita de implantare propusă la numărul 7, depășește în adâncime limita de la colțul clădirii de la numărul 5.

Pe terenul de la numărul 7 a existat o construcție veche, care între timp a fost demolată, noi așa am preluat terenul cum este acum, construcția lipită la numărul 5 și cu un acces în curtea proprie prin partea dreaptă.

Pentru că vecinul nostru de la numărul 9 a realizat anumite lucrări, în principal realizarea instalațiilor proprii, în interiorul proprietății de la numărul 7, am propus ca și noi să avem accesul în curte, să-l păstrăm tot pe partea dreaptă. Dar conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Arad, alipirea în stânga și în dreapta era o condiție impusă, așa cum puteți să vedeți, întreaga latură stânga a acestei străzi are clădiri alipite. Pentru că suntem într-o zonă a centrului vechi, acesta a fost specificul de construire.

Majoritatea construcțiilor de la stânga noastră sunt mult mai adânc implantate în teren, inclusiv clădirea învecinată, din nou, toate sunt adânc în proprietate implantate. Noi nu dorim acest lucru, am păstrat în mijloc o zonă decongestionată.

Repet, condiția de a ne alinia la streășinile existente și această condiție nu va putea să fie eludată de proiect.

Asigurăm în incinta proprie numărul de locuri de parcare stabilit prin hotărâri specifice ale municipiului Arad, inclusiv zona verde, și prin soluția previzionată în viitor încercăm să conservăm instalațiile vecinului de la partea dreaptă, pentru că sunt niște instalații pentru gaz, de încălzire, deci ar fi pentru dumnealui destul de complicat să și le ducă în proprietate. Credem că putem să asigurăm asta și din acel acces de pe partea dreaptă.

Alinierea la frontul stradal, condiția impusă, nu cred că știu să vă mai dau alte detalii acum.

Dl. Arhitect Șef: Nici nu-i nevoie mai mult în etapa asta, ați descris soluția.

D-na [REDACTED]: Poate ar trebui să spun ceva.

În acest corp de clădire de pe Kuncz Aladar numărul 7 propunem a se putea realiza maxim 3 apartamente. Cred că asta este o informație foarte importantă, deci numărul de apartamente pentru acest corp de clădire este maxim 3. Este menționat în toate documentele noastre.

Mulțumesc!

Dl. Arhitect Șef: Ok. Cine dorește să ia cuvântul?

Dl. [REDACTED]: Sunt vecinul dumneavoastră de la Kuncz Aladar numărul 5. Pot să știu și eu cu cine suntem și nu ne-am cunoscut cu vecinii noștri....

Dl. [REDACTED]: Mă bucur că în sfârșit ne și cunoaștem, să nu ajungem, vorba aia, la primărie, să avem discuțiile astea, puteam să le avem poate la o cafea, dar acum dacă așa este situația, așa o să o facem.

Am o întrebare pentru dumneavoastră. Casa de pe numărul 7, care a fost cea veche, câte etaje a avut? P+1.

D-na [REDACTED]: Terenul pe care l-am preluat în studiu așa a fost.

Dl. [REDACTED]: P+1, vă spun eu. P+1 a fost, nu P+ 2.

D-na [REDACTED]: Dacă mă întrebați și răspundeți dumneavoastră, atunci nu are rost să mă întrebați, nu vă supărați. Noi v-am spus de la început că așa am preluat terenul.

Dl. [REDACTED]: Am vrut să știu dacă știți, pentru că din punct de vedere al regulamentului, pe centrul istoric unui oraș, nu poți să faci un etaj în plus pe o casă care a fost demolată din centru istoric un etaj în plus.

D-na [REDACTED]: Nu știu pe ce vă bazați, dar..

Dl. [REDACTED]: Dumneavoastră nu știu dacă ați fost la locul faptei, dar dumneavoastră în momentul în care vă puneți acolo clădirea P+2, toate apartamentele din partea stângă, la numărul 5, nu mai au lumină la nimic. Eu nu am nici un pic de lumină la soare.

D-na [REDACTED]: Cred că nu aveți dreptate, dar așteptăm să explicăm punctual.

Dl. [REDACTED]: Țsta este punctul nostru de vedere ca și proprietari de la Kuncz Aladar numărul 5. Și mai mult de atâta, vorbim de o clădire de 150 de ani. Pe partea Kuncz Aladar numărul 3, următoarea clădire, este o crăpătură pe partea mea de perete de toată frumusețea, de 8 metri. Puteți să veniți să o vedeți când doriți.

În cazul în care se vor construi două etaje, se va face o adâncime mai mare, bănuim și noi, oare nu va afecta vibrații, probleme, să nu ne trezim când ne crapă și noua pereții? Vă întreb.

Dl. Arhitect Șef: Bun, asta este o problemă care se clarifică.

Există lege care spune cum se lucrează în cazul ăsta. Nu putem să dăm răspunsuri fără să existe o expertiză, dar există și proceduri.

Dl. [REDACTED]: De acord.

DI. Arhitect Șef: Iar problema însoririi, există studiul de însorire care e obiectiv, în care soarele se mișcă așa cum trebuie și se poate vedea dacă prin elementul nou propus apar restricții privitor la însorirea existentă.

DI. [REDACTAT]: Mai exact spus, între acoperișul nostru și noua clădire vor fi exact, undeva la 90 centimetri. O înălțime care este la peste un nivel de încă un etaj, iar noi suntem undeva pe aici, eu o să am 80 centimetri culoar de lumină.

Despre asta e vorba. Eu înțeleg că este o investiție. Înțeleg că terenul a fost poate la un preț ok și dorește omul să facă o afacere.

N-am nimic împotriva și chiar susțin să se facă acolo o casă. N-am nicio problemă. Dar dacă se fac doar trei apartamente, sunt sigur că se pot face altfel, încât să ne înțelegem. Pentru că aici e vorba de a ne înțelege și pe noi, că e vorba de lumina noastră. Nimeni n-a spus nu. Eu n-am venit să vă spun nu faceți nimic. Doamne ferește! Am venit, hai să ne înțelegem, să fie bine pentru toată lumea. Nu cerem nimic mai mult. Suntem toți în aceeași oală.

Și revin totuși la acea lege care spune P+ 1, P+ 2. Adică dacă e casa veche de 150 de ani, a fost demolată, de acord, poți să faci un etaj, în plus în aceeași zonă sau nu? Ce spune legea? Asta vă întreb.

Pentru că cine a avut înainte acel spațiu, exact aceeași lucru a avut. Și exact aceeași lucru a încercat și n-a reușit. Asta este a doua încercare de a face P+ 2.....

D-na [REDACTAT]: Pot să răspund? Clădirea de la numărul 9 este o clădire P+ 2. Nu cunoaștem dacă pentru acest teren a mai fost demarat vreun P.U.Z.. Nu am cunoștință, sincer. Nu știu pe ce vă bazați dacă spuneți că a mai fost încercarea asta.

D-na [REDACTAT]: S-a făcut un alt P.U.Z? Nu am cunoscut asta.

Legea pe care o invocați nu interzice ca un alt P.U.Z să propună un alt regim de înălțime față de o clădire care a existat pe teren.

Legat de faptul că e ok că ne întâlnim și cu vecinul dumneavoastră, să știți că noi am solicitat primăriei, după al patrulea răspuns al vecinului nostru de la numărul 5, noi am solicitat primăriei să prilejuiască această întâlnire, pentru că ni se părea că nu reușim să explicăm ce dorim acolo. Deci noi am inițiat această dezbatere.

D-na [REDACTAT]: Nu știu dacă dumneavoastră sunteți proprietarul apartamentului din colțul clădirii..... Adică unde aproximativ este cota 10 pe planșă, sunteți dumneavoastră, domnul Robert, sau în articulația clădirii?

D-na Arh. Ioana Gligor: Studiu de însorire a fost comunicat și este pe site-ul primăriei.

DI. Arhitect Șef: Trebuie să vorbiți în microfon.

D-na [REDACTAT]: Dumneavoastră vi s-a comunicat în calitate de vecin că se elaborează un P.U.Z., dar după ce toți vecinii noștri au primit aceasta informație de la primărie, care e etapă procedurală, au existat 4 adrese de la același apartament prin care ni s-a cerut să livrăm un studiu de însorire.

Nu am știut că dumneavoastră n-ați primit studiul de însorire pe care l-am făcut.

D-na Arh. Ioana Gligor: Aici intervin eu. A fost publicat pe site-ul primăriei. Și poate fi consultat de oricine.

D-na [REDACTAT]: Am înțeles, dar nu avem o problemă să îl transmitem direct, extra, fără nicio problemă.

Deci există un studiu de însorire și vă pot spune concluziile lui. În dreptul acelei porțiuni pe care am arătat-o eu, și repet această informație ca să rămână înregistrat, dacă doriți, în dreptul cotei scrise cu albastru 10, dacă acolo e apartamentul dumneavoastră, o să vedeți că nu vă este afectată însorirea sau lumina naturală. Pentru că limita de implantare propusă de noi, deci acest contur albastru, este limita maximă estimată la început că putem să construim. Deci asta e limita de implantare. Deci noi nu avem voie să construim nimic în zona aceasta.

Și am spus la începutul discuției, dar probabil că s-a trecut un pic mai repede, am evaluat că nu avem nevoie, nu o să ajungem până acolo nici într-un scenariu și am retras această limită de implantare și am aliniat-o cu latura posterioară a vecinilor de la numărul 9.

Deci dacă într-un studiu de însorire, în care în această limită de implantare, aici nu vă este afectată lumina naturală, cred că nu mai are rost discuția cu partea asta.

DI. [REDACTAT]: Deci am înțeles. Deci nu vă supărați că vă spun, dar dumneavoastră o să considerați cât soare avem noi nevoie la casele noastre?

D-na [REDACTAT]: Nu, dar există prevederi legale,

D-na [REDACTED]: Deci faptul că noi facem aici P parter, P+ 2, P+17 sau P+100, pe dumneavoastră nu vă afectează. Și eu nu pot să știu cât soare aveți dumneavoastră nevoie să vă aprovizionați. Puteați să cumpărați această curte, care a fost disponibilă la vânzare.

Din punctul de vedere a legii, dumneavoastră aveți proprietatea pe care o aveți. Proprietatea din vecini, orice propune, dacă nu vă afectează, nu aveți cum să vă opinați.

DI. [REDACTED]: Dacă nu ne-ar afecta, n-am fi aici. Eu cred că suntem aici pentru că...

DI. Arhitect Șef: Aici lucrurile, încă o dată vreau să le repet și eu, că le-am spus.

Studiul de însorire este un studiu obiectiv, care dă niște rezultate ce nu pot fi modificate. Dacă din studiul de însorire rezultă că ferestrele dumneavoastră nu sunt afectate de construcția respectivă, autoritatea publică își preia acest mesaj.

Legat de regimul de înălțime, prin P.U.Z. se poate modifica regimul de înălțime și există prevederi legate de cu cât poate fi modificat și din punctul ăsta de vedere, dacă Direcția pentru Cultură s-a exprimat, înseamnă că s-a respectat reglementarea din P.U.Z.C.P. și de-aia e important să înțelegem dinamica de dezvoltare a unui oraș.

Fiecare are niște drepturi și nu poți să îngrădești drepturile unui vecin.

DI. [REDACTED]: De acord.

DI. Arhitect Șef: De acord. Dar nu poți nici invers. Nu poți să îi îngrădești dreptul celui care-i vecinul dumneavoastră și vrea să construiască, atât timp cât respectă regula.

Însă eu ce vreau să spun, e legat de cea mai importantă chestiune care ați ridicat-o și anume faptul că dacă prin construcția care se va face, când se va face, ar putea exista un pericol legat de stabilitatea construcțiilor învecinate, că din nou legea prevede ce este de făcut și se va face în așa fel încât să fie respectată. Altfel nu se va autoriza.

De-aia e bine că ne întâlnim pentru ca să lămurim niște lucruri și să rămânem în zona în care putem să reglementăm aici lucrurile.

DI. [REDACTED]: Sunt total de acord cu dumneavoastră că ne trezim când ni se fac rapoarte de însorire asupra caselor, ne trezim că vrem să facem etaje în plus pe lângă un etaj care s-ar fi putut face inițial.

Noi înțelegem perfect libertatea aici. Am înțeles.

DI. Arhitect Șef: Studiul ăla îl puteți face și dumneavoastră. Din punctul ăsta de vedere, dacă aveți vreun dubiu că studiul nu e făcut ca lumea, îl puteți face și dumneavoastră, pentru că el e obiectiv. Aici nu putem muta soarele altfel la 21 decembrie.

DI. [REDACTED]: Așa e, dar putem să respectăm regula și să facem doar un singur etaj în loc de două, exact cum a fost înainte, alipit de casa noastră. Da? Pentru că nu cerem nimic mai mult decât să... Are aceeași amprentă, are aceeași metrie pătrăți cu ceea ce a fost înainte. Este zona protejată din punct de vedere istoric. Și aici deja putem să facem orice fel de rapoarte de însorire și ce vreți dumneavoastră.

D-na [REDACTED]: Despre zona protejată s-a pronunțat Direcția de Cultură și Monumente. Vă rugăm să vă limitați la aspectele care țin de dumneavoastră.

Doresc să livrez un răspuns pentru apartamentul numărul doi, dacă am înțeles corect .... Am primit de 4 ori același tip de solicitare și pentru acest motiv am crezut că venim aici.

V-am oferit un studiu de însorire în care pe terenul actual la numărul șapte nu există nici o construcție edificată. Este un studiu de însorire elaborat cu softuri de specialitate, este asumat de firma Tara Plan, este semnat, este un document eliberat de o firmă privată, dar care are deja caracter oficial. El a fost pus pe site-ul primăriei și face parte din procedura P.U.Z.-ului.

Deci ne preluăm responsabilitatea acelor informații, ca să clarificăm că există un studiu de însorire și răspundem noi pentru el.

Din păcate, propria dumneavoastră situație locativă, fără nici o construcție la numărul șapte, nu vă livrează în 21 decembrie lumină naturală într-un interval de minim o oră și jumătate. Ori că facem o clădire pe terenul acesta, ori că nu facem, proprietatea dumneavoastră nu are toate calitățile pe care vi le-ați dori, dar este indiferent de proiectul nostru.

Nu aveți astăzi lumina naturală într-un interval de o oră și jumătate la 21 decembrie. Știu că ne-ați transmis mai multe poze în care mi-ați arătat există soare, .... dar să știți că pozele alea nu sunt făcute în 21 decembrie și noi nu vorbim despre faptul că există lumină în curte, vorbim despre faptul dacă există sau nu umbră pe geamul dumneavoastră.

Aveți o proprietate a cărei fereastră are o streășină în fața sa de aproximativ 3 metri și spre sud de fereastra dumneavoastră există corpul principal al numărului 5.

Deci propria clădire de la numărul 5 și conformația actuală a clădirii vă provoacă dumneavoastră o situație indiferent de o clădire la numărul 7 sau nu.

Dl. [REDACTAT]: Bun, ce spuneți dumneavoastră e că dacă în momentul de față situația este agravată, sau nu am cel mai bun raport de soare și de lumina...

D-na [REDACTAT]: .....Eu am spus că actuala dumneavoastră configurație tehnică a clădirii nu vă asigură o oră și jumătate de lumină naturală în 21 decembrie și că pozele pe care le-ați trimis sunt făcute probabil acum două săptămâni.

Nu am spus.

Vă rog să repetați fix cum am spus eu, nu să modificați afirmațiile că de-aia ne întâlnim aici și sunt înregistrate discuțiile.

Dl. [REDACTAT]: Îmi cer scuze că tot intervin dar am senzația că-s ca la școală și trebuie să răspund în fața profesorilor ca și un elev. Mă scuzați, dar poate ar trebui să fim un pic mai prietenoși.

D-na [REDACTAT]: Vă rog să ne abținem de la astfel de discuții, pentru că e o discuție tehnică.

Dl. [REDACTAT]: Eu vă înțeleg că sunteți expertă.

DV: Nu, eu nu sunt expert. Eu îmi asum responsabilitatea studiului de însorire.

Dl. [REDACTAT]: Mă bucur foarte mult. Ați fost vreodată acolo unde stăm noi să urcați la etaj, să vedeți fizic despre ce este vorba?

D-na [REDACTAT]: Dumneavoastră aveți etaj? Aveți etaj?

Dl. [REDACTAT]: Suntem la demi-etaj.

D-na [REDACTAT]: Demi-etaj sau la etaj?

Dl. [REDACTAT]: Nu e nici etaj, nu e nici parter, e între.

D-na [REDACTAT]: Am înțeles.

Dl. [REDACTAT]: Ce legătură are una cu alta?

D-na [REDACTAT]: Deci dacă doar să spuneți că stați la etajul 1, dar după aia la demi-etaj, nu știu cum să clarificăm regimul de înălțime de la numărul 7. Dumneavoastră nu stați la etaj, dumneavoastră stați la parter.

Dl. [REDACTAT]: Dacă veniți dumneavoastră și măsurați scările, să vă dați seama că sunt 12 scări, un etaj sau nu, vă las pe dvs să alegeți.

D [REDACTAT]: Știți că există reglementări.

Dl. Arhitect Șef: Bun. Rolul întâlnirii noastre este să clarificăm elementele care generează acest proiect. Faptul că putem aduce în discuție și alte aspecte, ca de fiecare dată, recomand să se întâmple într-o discuție între părți.

Dl. [REDACTAT]: De ce primăria nu a făcut acest studiu de însorire și fac ei un studiu de însorire care evident a ieșit cum le convine?

Dl. Arhitect Șef: Eu cu respectul cuvenit vă reamintesc că și dumneavoastră îl puteți face. Dacă cumva aveți vreun semn de întrebare privitor la subiectul ăsta.

D-na [REDACTAT]: Da vi-l punem la dispoziție. Și atunci nu înțeleg întrebarea dumneavoastră.

Dl. [REDACTAT]: Din câte văd eu, interesul este al primăriei și interesul este al proprietarului să dezvolte orașul. Deci eu să plătesc un studiu pentru ca să mă apăr în fața voastră?

Dl. Arhitect Șef: Dacă aveți vreun dubiu legat de obiectivitatea studiului care este public. Nu ați fi primul care face lucrul ăsta. Pentru că oamenii nu sunt obișnuiți să facă așa ceva zilnic.

Și atunci există o lege, există o metodologie, există un rezultat.

Și rezultatul ăla, dacă îl aveți... dacă nu aveți încredere în rezultatul care noi l-am publicat, îl puteți verifica. Dar scopul discuției astea este să stabilim care sunt elementele obiective care pot duce către o soluție, oricare ar fi ea.

Dl. [REDACTAT]: Vă spun o soluție. Un metru mai încoace ca să avem un metru 80, măcar, fâșie de lumină. Ar fi fost cea mai simplă soluție.....

Dl. Arhitect Șef: Mie mi se pare că dumneavoastră n-ați înțeles subiectul. Și cu tot respectul, vă mai spun o dată.

O situație de facto pe care o aveți, nu este influențată din studiul de însorire de situația propusă. Situația de facto este a dumneavoastră. Nu sunteți singurul din orașul ăsta care locuiți într-o casă proiectată, gândită pe alte vremuri, cu alte reglementări.

Dacă sunt respectate reglementările din acest moment, primăria asumă egalitate de șanse tuturor. De aia suntem aici la primărie, dar faptul că dumneavoastră aveți o propunere către proiectanți, către beneficiari, asta o puteți rezolva într-o foarte bună întâlnire între părți.

Noi doar voiam să vă asigurăm că elementele obiective care stau la baza dezvoltării oricărei parcele și oricărui proiect sunt îndeplinite. Atâta tot.

Dl. [REDACTAT]: Deci se îndeplinesc regulile și, eu știu, reconstrucția unei case pe un centru vechi, istoric, P+2 în loc de P+1. Asta îmi spuneți? Să se consemneze, vă rog.

Dl. Arhitect Șef: Vreau să vă spun doar un singur lucru, că dacă Aradul ar fi rămas la modul la care l-au lăsat cei care l-au reglementat în altă administrație, cu scris negru pe alb în sensul ăsta, ar fi fost extraordinar. Ar fi fost singura rezervație de arhitectură de secol 18-19 din lume.

Nu. Un oraș e viu, un oraș e dinamic și aveți zeci de exemple din zona istorică protejată în care se întâmplă lucrul ăsta. Cu respectarea legii. Asta vreau să vă spun.

Deci, eu zic că v-am răspuns destul de clar din punctul nostru de vedere, al administrației, și am avut grijă de fiecare dată ca toată lumea să respecte regula. Și vecinii și dezvoltatorii.

Dl. [REDACTAT]: Deci acest proiect este conform regulii și legii reconstruirii unei case care a fost dărâmată și acum vine reconstruită.

D-na [REDACTAT]: Nu, nu vorbim de etapa de construire. Suntem la o etapă de reglementări urbanistice.

Să știți că după ce P.U.Z.-ul se va aproba, se reia toată avizarea cu detalii, cu expertiză tehnică de rezistență, cu acordul vecinilor, semnat.

Deci nu suntem la momentul de construire. Suntem la momentul în care propunem reglementări. Toate reglementările acestea sunt sub lupa avizatorilor de specialitate.

Legat de relația proprietății dumneavoastră cu această propunere, sunteți într-o situație în care la mijlocul clădirii de la numărul 5, nu vă afectează și oricât ați avea etajele...

Dl. [REDACTAT]: Îmi vine până la dormitor doamnă...

D-na [REDACTAT]: ...pentru că dumneavoastră aveți ferestrele orientate spre est. Propunerea noastră păstrează o limită de implantare la aliniamentul stradal...

Dl. [REDACTAT]: Și ce înseamnă asta pentru dumneavoastră?

D-na Daniela Ursachi: Înseamnă că față de răsărit, care este în partea dreaptă, clădirea de la începutul proprietății nu vă afectează pe dumneavoastră.

Dl. [REDACTAT]: Adică bucătăria și o cameră am lumină, restul două nu mai am.

D-na [REDACTAT]: Această fâșie de lumină despre care vorbiți nu este generată de proiectul nostru. Este propria dumneavoastră situație locativă. Asta este proprietatea pe care o dețineți.

Și acest handicap al proprietății proprii nu poate să fie transferat unei dezvoltări care se supune tuturor avizelor necesare.

Faptul că sunteți poziționat la parter și sunteți mai sus decât cota trotuarului, aproximativ cu 80-90 de centimetri, vă ajută puțin. Dar din punctul de vedere al legii o fereastră a bucătăriei nu se supune aceluiași condiții de asigurat ca și la un dormitor sau la un living.

Deci dacă mai luați în vedere ferestre de bucătărie, hol, vestibul, băi, acelea nu se consideră ferestre care trebuie să fie neapărat studiate.

Aceasta a fost o corespondență în primul răspuns cu dumneavoastră la apartamentul 2 când ați zis că aveți...

Dl. [REDACTAT]: Da, s-a produs o confuzie atunci.

D-na [REDACTAT]: Am înțeles că ați produs o confuzie, v-am explicat, am răspuns și repet din nou disponibilitatea îmi asum conținutul studiului de însorire, vă încurajez să-l accesați de pe site-ul primăriei, nu consider că este justificat să mai cheltuiți, puteți să cheltuiți dacă dumneavoastră considerați că am mințit acolo sau am prezentat lucruri tendențioase, ce vi s-a comunicat din partea primăriei că puteți să verificați, dacă sunteți siguri pe afirmațiile pe care le faceți că acel studiu nu conține date exacte, există tehnică să vi se facă de un alt birou de arhitectură.

Dl. [REDACTAT]: Și este făcut și după ce se face cu două etaje? Se face și la două etaje studiul ăsta, da?

D-na [REDACTAT]: Deci, stimate, domn, am explicat că dacă într-o situație în care pe teren nu există nici o clădire, demonstrăm tehnic că apartamentul 2 nu are lumină naturală. Cred că este logic că după ce vom face o clădire pe teren, apartamentul 2 nu va avea lumină naturală în continuare. Dar nu din cauza noastră, din cauza conformației clădirii.

Dl. [REDACTAT]: În momentul de față, obturăm lumina. Deci în momentul de față, mai ales la 21 decembrie, soarele este mai jos, e clar, de asta se și face atunci la solstițiu de iarnă.

Dar, dacă, dintr-o oră jumate, eu în momentul de față am o oră, ce ar însemna cu clădiri acolo pentru mine?

D-na [REDACTED]: Da, înțeleg. Eu înțeleg ce spuneți.

Dl. [REDACTED]: Adică nu ar trebui pentru construcția dumneavoastră să suport agravarea situației, din ce susțineți?

D-na [REDACTED]: Eu înțeleg exact ce-mi spuneți, doar că încerc să vă explic că toate aceste situații care în centru sunt puțin ciudate pentru că așa au fost casele vechi făcute, le tratăm după prevederile legii și există prevedere legală care stabilește aceste condiții.

Clar că v-ați dori să fie o grădină botanică la numărul 7, ați fi putut să cumpărați această proprietate. Dacă proiectul nostru vă modifică încât să nu mai aveți o oră și jumătate de lumină naturală, atunci este ceva care nu e în regulă. Dar nu proiectul nostru vă face această problemă.

Dl. [REDACTED]: Ba da, proiectul dumneavoastră mă duce la 0.

Dl. [REDACTED]: O întrebare am și eu dacă se poate.

D-na [REDACTED]: Legea spune altceva.

Dl. [REDACTED]: Proprietar apartament numărul 1.

D-na [REDACTED]: Apartamentul 1 fiind poziționat la stradă?

Dl. [REDACTED]: La stradă, da.

O întrebare am pentru dumneavoastră să-mi spuneți dacă conform studiului dumneavoastră și cum i-ați explicat și vecinului meu, ați spus că nu îndeplinește condițiile de o oră jumate nici măcar în perioada respectivă.

Prin construirea clădirii nu i se obturează și mai mult, sau dreptul lui la lumină care oricum nu îndeplinește condiția minimă, cum spuneți dumneavoastră, nu este obturat în plus sau se accentuează cu mult mai mult acest aspect?

Adică chestia asta dumneavoastră o luați în calcul sau țineți cont în vreun fel? Pentru că dacă dumneavoastră spuneți "domnul meu la ora.. în data de, la ora de, dumneavoastră aveți sub o oră jumate care e minimul necesar noi prin construirea clădirii aceleia în plus vă luăm..."

D-na [REDACTED]: Vă rog să ne spuneți care lege tratează această speță și o să o analizez.

Eu vă spun că noi trebuie să lucrăm după legile și procedurile care reglementează aceste propuneri.

Dl. [REDACTED]: Cred că este dreptul omului să aibă lumină. Mă înțelegeți ce vă spun.

D-na [REDACTED]: Dar eu nu am spus că nu are dumnealui dreptul să aibă lumină.

Dl. [REDACTED]: Bun, am înțeles, în regulă. Nu știu. Nu pot să vă dau acuma răspunsul...pe răspuns din punct de vedere legal, dar vă spun omenește. Prima dată am pus întrebarea omenește, cum considerați dumneavoastră că s-ar desfășura în continuare activitatea?

D-na [REDACTED]: Există soluții tehnice există curte de lumină, există hornuri de lumină. Puteți să vă îmbunătățiți situația locativă. Puteți să vă upgradați puțin cantitatea de lumină naturală printr-o soluție proprie care să vă afecteze direct, de astăzi, dacă doriți. Deci vă puteți rezolva, tehnic există foarte multe soluții.

Nu putem să rezolvăm situația dumneavoastră locativă.

Dl. [REDACTED]: Cum puteți susține dumneavoastră că îi permis să ridicați un zid la mai puțin de 2 metri jumate, de 10 metri înălțime, și după aia, să nu-mi afecteze condițiile de viață și de trai, la adresa respectivă?

D-na [REDACTED]: Am înțeles. Poate renunțați la streășina pe care o aveți exagerat de mare.

Dl. [REDACTED]: De la streășină până la limita proprietății eu am un metru. Dumneavoastră nu aveți la construcție.

D-na [REDACTED]: Dar despre ce construcție vorbim? Că nu există nici o construcție.

Dl. [REDACTED]: La construcția care o aveți în vedere acolo.

D-na [REDACTED]: Dumneavoastră dacă doriți puteți să vă micșorați streășina, dumneavoastră dacă doriți puteți să vă creșteți fereastra, dumneavoastră dacă doriți puteți să vă puneți un tunel de lumină.

Dl. Arhitect Șef: E limpede că fiecare parte și a exprimat punctul de vedere. Dacă mai dorește cineva să aducă elemente noi, noi o să facem un transcript a tot ce s-a vorbit aici care va fi pus la dispoziție tuturor părților, că asta e metodologia de lucru și atunci veți putea analiza ceea ce e și ceea ce s-a spus.

Mai doriți? Da, vă rog.

Dl. [REDACTED]: Aș vrea să mai reiau o dată pe rând fiecare apartament în parte.

Apartamentul numărul 1-acoperișul de la apartamentul numărul 1 a fost renovat și iese pe proprietate, la ora actuală. Acolo am vorbit chiar cu dumneavoastră. Am spus că atunci când voi construi voi avea grijă să îl retez și să-l alipim frumos să facem închidere.

Dacă îmi dați voie, vreau să vă răspund la o întrebare. Ați spus că din punct de vedere omenește ar trebui făcute anumite lucruri. Dumneavoastră când mă prindeți băut la volan, din punct de vedere omenește, mă veți lăsa? Adică deocamdată, la ora actuală, trebuie să mergem în spiritul legii.

Dl. [REDACTAT] Dacă îmi dați voie. Deci deocamdată la ora actuală încercăm, nu că încercăm, am impus să se meargă în spiritul legii nu vreau nici mai sus nici mai jos.

Cultura ne-a cerut alipire stânga-dreapta.

De meserie sunt constructor, pot să vă spun că știu să realizez, să execut, lucrări în astfel de situații. Am executat în astfel de situații. Sper să nu se întâmple nimic, dar experții o să dea toate soluțiile.

Deci nu vreau să vă fie teamă de lucrul acesta.

În privința la apartamentul 2. Da, să știți că m-am gândit la toate variantele. De drept și de fapt, geamul despre care face referire, e mult mai retras sub streșină, cu încă vreun metru față de celelalte aliniamente care le are dânsul.

Asta determină, dacă vreți să știți, că nu are lumină, că dacă ar avea scos, poate că, geamul la aliniamentul cu celelalte, să știți că ați avea și soare în 21 decembrie, la ora actuală. Da e mult mai retras.

Nu știu. Fiți siguri că voi încerca prin soluțiile tehnice, dacă este o variantă cum spune dânsa, să vă creez orice posibilitate să, nu știu cum să vă zic, că într-adevăr, veți vedea un zid în față. Veți vedea un zid.

Dar, repet încă o dată, cultura, regulamentul .... asta spun. Eu nu pot. Fac altfel, nu trec... nici nu ajung cu voi la P.U.Z..

Și mai este un aspect. Și dacă aș fi făcut un etaj, cu acoperișul, știți, fără să mai trec prin P.U.Z., mă iertați că spun, tot așa era. Adică tot același zid îl vedeți în față.

Apartamentul numărul trei, o să mă duc să măsoar exact să văd cât... nu cred că va afecta mai nimic.

Dl. [REDACTAT]: Dumneavoastră trebuie să veniți până acolo să...

Dl. [REDACTAT]: Eu sunt în fiecare zi acolo. Și ieri am fost, am curățat.

Dl. [REDACTAT]: Eu n-am avut de unde să știu care sunteți vecini, că eu am fost. În afară de domnul cu care m-am întâlnit și am discutat, n-am știut cine este cine. Dar vă asigur încă o dată că vom respecta condițiile legale. Nu vreau nicio derogare în afară. Mulțumesc.

Dl. [REDACTAT]: Vrem nu vrem, se va face.

Dl. [REDACTAT]: Încă ceva mai completez, nu știu dacă este în sală de la numărul 9. Are geamuri către proprietate, nu numai de aerisire. Are geamuri, are instalația de gaze, are hornuri, 30-40 de centimetri de la limita de proprietate. Cum să vă spun? Vom face intrândul acolo, vom face nișă să-i rămână conducta de gaze, o să încercăm să facem un luminator în dreptul hornului, sau nu știu exact unde.

D-na [REDACTAT]: Eu la asta mă gândeam și pentru apartamentul 2. În actuala streșină, care nu e o streșină normală, o streșină bazică la o casă, astăzi are în jurul 60 de centimetri față de zidul casei. Deci față de zidul casei, streșina este în jurul 60 de centimetri. Streșina dumneavoastră este mult mai mare. Vorbesc despre apartamentul 2 în principal.

Apartamentul 1, nu aveți treabă. Am înțeles, sunteți suporting grup. E foarte frumos. Ok.

Apartamentul 2, de exemplu, dacă în dreptul ferestrei dumneavoastră se plantează în această streșină un luminator, adică un Velux care nu trebuie să se deschidă, deci există astfel de luminatoare. Automat înspre fereastra dumneavoastră va intra mai multă lumină naturală. Din punct de vedere tehnic, astăzi există foarte multe soluții care se pot implementa cu un cost rezonabil.

Partea de acoperiș care încalcă proprietatea de la numărul 7, ne-a zis domnul Pașca, o să mă ocup, o să fac așa, mai o canalizare de o instalație.

Adică omul acesta nu s-a pus cu nimica împotriva, să cheme experții să demoleze acoperișul dumneavoastră. Deci s-a pus în niște papuci de om normal, nu a cerut nimic agresiv.

Dl. [REDACTAT]: Ca să stabilim dinainte, eu așa am preluat proprietatea. Nu a fost.. Vă spun și aspectul ăsta ca să știți.

D-na [REDACTAT]: Dar nu o spunem ca învinovățire. Eu vă explic că am fost acolo în curte.

Deci eu vreau să spun că am fost și faptul că ne-am întâlnit, vă confirmă că am fost. Am văzut. Cunoscut proprietatea. Am fost în inspectoratul școlar de m-am umplut de găinați, de sus până jos, de mai multe ori, nu doar o dată.

Nu am văzut la domnul Pașca nimica agresiv față de vecinii săi. Și în răspunsul cu cei de la numărul 9, care dacă vă uitați, sunt cu chestii... o grămadă de șandramale la el în curte, nu le-a zis "dați-vă hornul la o

parte, mutați-vă instalația de gaz prin casa voastră”. Am răspuns că o să încercăm un proiect la fază DTAC care să conserve acele elemente, că ar fi foarte complicat pentru familia respectivă să și le mute, chit că omul s-a trezit cu ele în curte.

Nu l-am văzut nici în partea cu clădirea de la numărul 5 să zică “trebuie să își deaăștia jos acoperișul, ce caută cu instalația de canalizare pe la mine prin curte”... este preocupat de faptul că acolo în teren încă există niște fundații care nu au fost dezafectate de la vechea clădire, care trebuie extrase pe bucăți, în locul extragerii să se pună subzidiri care după lege se pun la un metru, o să le pună mult mai dese. mult mai înguse.

Deci am văzut astfel de chestii și să vedem faptul că în relație cu vecinii de la numărul 5 avem o corespondență deja care se prelungește foarte mult, am rugat primăria să intervină și să mijlocească astfel de întâlniri. Eu nu v-am întâlnit decât o singură dată acolo. Am fost de mai multe ori, dânsul merge frecvent că își curăță și face acolo chestii. Nu v-am identificat. Puteam să comunicăm. Nu am știut cum să dăm de dumneavoastră.

În adresele pe care le trimiteți, primăria anonimizează numele, anonimizează C.F.-ul, anonimizează telefonul. Noi nu am avut cum să vă contactăm.

Repet, nu proiectul care îl gândim face ca la apartamentul 2 să nu fie lumina. Înțeleg că se va modifica, dar tehnic puteți să vă luați câteva măsuri de îmbunătățire la momentul ăsta. Luați în considerare un luminator. Nu ne implantăm până acolo, am micșorat zona de implantare, facem P+ 2, facem 3 apartamente, facem acoperiș cu țiglă cum arată zona. Noi am crezut permanent că facem o chestie bună.

Dl. [REDACTED] Dar dumneavoastră nu ați oferit o comparație la studiu de însorire, să înțeleg ce înseamnă și cu construcția și fără.

D-na [REDACTED]: Da, vă facem o comparație și comparația va livra aceeași soluție.

Dl. [REDACTED] În același timp consider că ar fi relevant să fie paralela făcută atât la solstițiul de iarnă, cât și la cel de vară. Dacă nu cer prea mult

D-na [REDACTED]: Nu știu, trebuia să mă gândesc poate la un exemplu...

Dl. [REDACTED] Pentru că atunci se vede pe intervalul orar, se vede cât de mult îmi luați dumneavoastră din lumină. Mă puneți în momentul de față la cheltuială adică să mă pun eu, să caut o soluție tehnică, să plătesc eu specialiști, ca să... Să ce? Să modific acoperișul ca să ridicăți dumneavoastră un zid la 10 metri în fața mea.

D-na [REDACTED]: Nu, ca să vă duceți locuința la un nivel mediu. Actuala dumneavoastră locuință nu este o locuință care asigură cerințele minime. Sunteți în această situație, astăzi.....

Dl. [REDACTED]: Da. V-am înțeles, dar să presupunem că așa avea o oră jumate.

D-na Daniela Ursachi: Nu aveți această...

Dl. [REDACTED]: Să presupunem. Vă rog doar atât. Se presupune că așa avea o oră jumate. După ce dumneavoastră construiți, mai am acea o oră jumate?

D [REDACTED]: Dacă ați avea... Pot să răspund? Dacă ați avea astăzi o oră și jumătate, proiectul nostru ar trebui să vă conserve acea o oră și jumătate. Dacă nu aveți acea o oră și jumătate, noi nu v-am luat nimic. Asta este condiția apartamentului dumneavoastră.

Dl. Arhitect Șef: Asta e o discuție care poate continua. Eu cred că toate datele care trebuiau să fie auzite de părți au fost prezentate. Recomand, așa cum v-am mai spus, s-a întâmplat de multe ori, să continuați dialogul și poate să găsiți formule care să fie de natură să ofere o bună vecinătate. Dar noi vom avea grijă ca să fie respectată legislația în vigoare și, evident, consilierii vor avea în mapa lor transcriptul acestei discuții. Deci să nu credeți cumva că după discuția asta lucrurile dispar. Ei vor vota în cunoștință de cauză.

Dacă vom ajunge la proiectul de hotărâre, vor ști ce s-a discutat aici, vor analiza și își vor asuma decizia.

În condițiile în care nu mai avem nicio intervenție, vă mulțumesc mult de tot pentru timp, pentru interes și așa cum am spus, am încredere că buna vecinătate este cea care va găsi soluția.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Arh.Ciurariu Sorin	Arhitect Șef	Semnat digital de catre Emilian Sorin Ciurariu Data: 02.06.2026 12:24:23
Arh.Gligor Ioana	Director executiv-Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană	Semnat digital de catre Ioana Gligor Data: 02.06.2026 11:11:21

Țica Daria	Consilier- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre: Daria Tica Data: 02.06.2026 11:08:27
Giura Angelica	Consilier- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre Angelica Giura Data: 02.06.2026 11:06:18

## RAPORT

cu privire la propunerile/recomandările formulate asupra

documentației de urbanism PUZ și RLU – Reglementare zona în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente, amplasament: intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str. Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRJ nr. 2701/2010

Nr. crt.	Propuneri formulate de:	Text propus în documentația de urbanism în dezbateri	Propuneri/recomandări/ întrebări	Punct de vedere initiator/elaborator
1.	DI	Vezi documentația de urbanism în dezbateri	<p>1. ....Din punct de vedere al regulamentului, pe centrul istoric al unui oraș nu poți să faci un etaj în plus pe o casă care a fost demolată din centru istoric, un etaj în plus</p> <p>2. Dumneavoastră nu știu dacă ați fost la locul faptei, dar în momentul în care vă puneți acolo clădirea P+2, toate apartamentele din partea stângă, la numărul nu mai au lumină la nimic. Eu nu am nici un pic de lumină la soare.</p> <p>3. Pe partea ur următoarea clădire, este o crăpătură pe partea mea de perete de toată frumusețea, de 8 metri. Puteți să veniți să o vedeți când doriți.</p> <p>În cazul în care se vor construi două etaje, se va face o adâncime mai mare, bănuim și noi, oare nu va afecta vibrații, probleme, să nu ne trezim că ne crapă și noua pereții?</p> <p>Între acoperișul nostru și noua clădire vor fi 90 centimetri. O înălțime care este la peste un nivel de încă un etaj, iar noi suntem undeva pe aici, eu o să am 80 centimetri culoar de lumină. Despre asta e vorba. Eu înțeleg că este o investiție. Înțeleg că terenul a fost poate la un preț ok și dorește omul să facă o afacere.</p> <p>N-am nimic împotriva și chiar susțin să se facă acolo o casă. N-am nicio problemă. Dar dacă se fac doar trei apartamente, sunt sigur că se pot face altfel, încât să ne înțelegem. Pentru că aici e vorba de a ne înțelege și pe noi, că e vorba de lumina noastră. Nimeni n-a spus nu. Am venit, hai să ne înțelegem, să fie bine pentru toată lumea. Nu cerem nimic mai mult ..</p> <p>Și revin totuși la acea lege care spune P+ 1, P+ 2. Adică dacă e casa veche de 150 de ani, a fost demolată, de acord, poți să faci un etaj, în plus în aceeași zonă sau nu? Ce spune</p>	<p>Din afirmațiile dlui ezultia ca proprietatea domniei sale este apartamentul</p> <p>Din studiul de insorire deșus ca și completare rezulta ca proiectul propus nu impactează apartamentul în intervalul minim de insorire 1 ½ ora la data de 21 decembrie.</p> <p>În plus, s-a diminuat spre sud limita de implantare a viitoareii construcții.</p> <p>Proiectul propus nu are legătura cu imobilul de la adresa str.: nr.:</p> <p>Proiectul propus are obținut avizul Direcției Judetene pentru Cultura.</p> <p>Proiectul propus se învecinează la est cu imobilul cu regim de inaltime P+2E.</p>

PLAN SFL  
1/10 / 1971 / 2004  
0 1880872

	<p>legea? Asta vă întreb. Exact aceeași lucru a încercat și n-a reușit. Asta este a doua încercare de a face P+ 2.</p> <p>4. Putem să respectăm regula și să facem doar un singur etaj în loc de două, exact cum a fost înainte, alipit de casa noastră. Da? Pentru că nu cerem nimic mai mult... Are aceeași amprentă, are aceeași metri pătrați și-a fost înainte. Este zona protejată din punct de vedere istoric. Și aici deja putem să facem orice fel de rapoarte de însorire și ce vreți dumneavoastră.</p> <p>5. Vă spun o soluție. Un metru mai încoace ca să avem un metru 80, măcar, fâșie de lumină. Ar fi fost cea mai simplă soluție... Deci acest proiect este conform regulii și legii reconstruirii unei case care a fost dărâmată și acum vine reconstruită.</p>	
<p>S-a elaborat initial Studiul de Insorire fara cladire propusa pe amplasament, pentru a se studia actuala iluminare naturala de care beneficiaza apartamentul nr.</p> <p>Configuratia existenta a apartamentului nr. este atipica, probabil fiind rezultatul unor modificari pe durata de viata a cladirii. Deoarece se observa ca fata de peretele estic al imobilului, care o streasina mare, de aproximativ 1 m latime, fereastra camerei in discutie, este ingropata cu inca minim 110 cm. Practic de la aceasta fereasta si pina la limita propriei streasini, exista o distanta de 210 cm . In plus,</p>	<p>1. ... La 21 decembrie, soarele este mai jos, e clar, de asta se și face atunci la solstițiu de iarnă. Dar, dacă, dintr-o oră jumate, eu în momentul de față am o oră, ce ar însemna cu clădiri acolo pentru mine?</p> <p>2. Cum puteți sustine dumneavoastră că îi permis să ridicați un zid la mai puțin de 2 metri jumate, de 10 metri înălțime, și după aia, să nu-mi afecteze condițiile de viață și de trai, la adresa respectivă? De la streășină până la limita proprietății eu am un metru. Dumneavoastră nu aveți la construcția pe care o aveți în vedere acolo.</p> <p>3. ..dumneavoastră nu ați oferit o comparație la studiul de însorire, să înțeleg ce înseamnă și cu construcția și fără... consider că ar fi relevant să fie paralela făcută atât la solstițiu de iarnă, cât și la cel de vară.</p> <p>Pentru că atunci se vede pe intervalul orar, se vede cât de mult îmi luați dumneavoastră din lumină. Mă puneți în momentul de față la cheltuială adică să mă pun eu, să pun să caute o soluție tehnică, să plătesc eu specialistii, ca să... Să ce? Să modific acoperișul ca să ridicăți dumneavoastră un zid la 10 metri în fața mea.</p>	<p>2.</p> <p>Vezi documentația de urbanism în dezbateri</p>

TARA PLAN SRL  
 Valerescu, 19/A  
 71251 / 2004  
 CUI RO 1892512

	<p>Să presupunem. Vă rog doar atât. Se presupune că aş avea o oră jumate. După ce dumneavoastră construiți, mai am acea o oră jumate?</p>	<p>tot din cauza propriei configurații a acestei construcții, nu există iluminare dinspre sud, deoarece la sud de aceasta fereastra, se află apartamentul nr. în proprietatea d-lui I. Nu este iluminat natural pentru 1 ½ ora la data de 21 decembrie. Mentionam ca pozele transmise de către dl nu sînt poze în data de 21 decembrie, nu se iau în considerare.</p> <p>S-a depus în completarea documentației Studiu de însorire cu clădire propusa pe amplasament. Se pastrează concluzia de la studiul de însorire fără clădire pe amplasament.</p> <p>S-a diminuat, prin retragere spre sud, limita de implantare clădire.</p>
3.	<p>-11-</p> <p>Vezi documentația de urbanism în dezbateri</p>	<p>1. .... Conform studiului dumneavoastră și cum i-ați explicat și vecinului meu, ați spus că nu îndeplinește condițiile de o oră jumate nici măcar în perioada respectivă. Prin construirea clădirii nu i se obținează și mai mult, sau dreptul lui la lumină care oricum nu îndeplinește condiția minimă, cum spuneți dumneavoastră, nu este obținut în plus sau se accentuează cu mult mai mult acest aspect?</p>
		<p>S-a depus în completarea documentației de urbanism, Studiul de însorire cu clădire propusa pe amplasament. Concluzia în ce privește proiectul propus, este ca acesta nu afectează iluminatul natural timp de 1 ½ ora la 21 decembrie pentru ferestre ale</p>

<p>camerelor de locuit de la apartamentul nr. . . . apartament detinut de dl . . .</p> <p>S-a diminuat, prin retragere spre sud, limita de implantare clădire.</p> <p>Streasina și instalațiile de la imobilul de la nr. . . . care sunt realizate în interiorul proprietății de la nr. . . . va drept legal, vor fi modificate și soluționate cu susținerea inițiatorului PUZ la etapa DTAC și executie.</p>			<p>S-a depus în completarea documentație de urbanism, Studiu de Însorire cu clădire propusă pe amplasament.</p> <p>S-a diminuat, prin retragere spre sud, limita de implantare clădire.</p> <p>Fotografiile transmise de către . . . nu au fost făcute/datate la data de 21 decembrie, conform OMS ca și data de referință.</p> <p>Ambele Studii de Însorire au fost elaborate conform prevederilor legale, pentru această dată.</p> <p>„Simularea tehnică” este conformă cu situația din teren și elaborată prin mijloace tehnice care dovedesc această conformare.</p>	<p>1. Argumentarea conform căreia apartamentul nu ar beneficia în prezent de intervalul minim de însorire pentru data de 21 decembrie nu poate conduce automat la concluzia că orice reducere suplimentară a luminii naturale devine lipsită de relevanță urbanistică sau juridică</p> <p>2. Fotografiile anexate demonstrează existența în prezent a unui aport real de lumină naturală directă în camera de locuit, aspect care nu este reflectat corespunzător în studiul de însorire prezentat. În aceste condiții, rezultă o neconcordanță între simularea tehnică și situația observabilă din teren.</p> <p>3. Totodată, construcția existentă anterior pe amplasament avea regim de înălțime parter și nu genera efectul de obturare severă pe care îl va produce noul volum propus cu regim de înălțime P+2, amplasat la o distanță redusă față de fereastra camerei de locuit.</p> <p>4. Diferența semnificativă de volum și înălțime dintre construcția anterioară și cea propusă conduce la crearea unui efect de tip „tunel” sau „canion urban”, existând posibilitatea obturării aproape complete a luminii naturale și a imposibilității pătrunderii razelor directe ale soarelui către fereastra locuinței.</p>	<p>4. ( . . . )</p> <p>(sesizarea 48687/26.05.2026)</p> <p>Vezi documentația de urbanism în dezbateri</p>
---	--	--	--	--	---

C. TAFA PLAN SRL  
 15/7A  
 2008  
 CUI NO 18632812

5. Apreciez că analiza documentației trebuie realizată nu exclusiv prin raportare formală la pragul minim de însorire pentru data de 21 decembrie, ci și prin evaluarea efectului concret și proporțional al construcției asupra vecinătăților, a calității locuirii și a condițiilor reale de iluminare naturală existente în prezent.

6. În acest sens, consider necesară realizarea unei analize comparative reale privind modul în care noua construcție afectează iluminarea naturală a clădirii existente, atât la solstițiul de iarnă, cât și la solstițiul de vară, pentru a putea fi evidențiat impactul efectiv produs de noul volum construit asupra condițiilor de locuire și asupra pătrunderii luminii naturale în camera de locuit.

Solicit:

-reanalizarea studiului de însorire prin raportare la situația reală din teren și la fotografiile anexate;

• prezentarea unui studiu comparativ care să evidențieze impactul construcției propuse asupra iluminării naturale atât la solstițiul de iarnă, cât și la solstițiul de vară;

• analiza impactului suplimentar produs de noul regim de înălțime față de construcția existentă anterior pe amplasament;

• demonstrarea modului în care sunt protejate condițiile minime de locuire și aportul de lumină naturală pentru camera de locuit

• identificarea unor soluții de reducere a impactului asupra luminii naturale, inclusiv prin diminuarea volumului construit, retrageri sau reconfigurarea ultimului nivel.

A se vedea tipologia clădirilor de la nr. au nr. de exemplu. Fata de aceste clădiri, propunerea de la nr. prevede o implantare în adâncimea proprietatii mult mai mica decât vechile constructii din zona.

Proiectul propune alinierea la una din streasimile existente cu care se învecineaza. Se va prelua cota streasimii vecinului din dreapta.

Se presupune ca dna este coproprietara apart. nr. Fața de toate celelalte apartamente de la nr. nu se modifica situația existentă, iar referitor la situația apart. acesta la acest moment nu are asigurate referintele din OMS nr.119/2014.

Streasina și instalațiile de la imobilul de la nr. care sunt realizate în interiorul proprietatii de la nr. fara drept legal, vor fi modificate și soluționate cu susținerea inițiatorului PUZ la etapa DTAC și executiv

INITIATOR,

ELABORATOR: TARU PLAN SRL  
INSTRUCȚII 18/A  
12.07.2008  
10 10033012