

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 81579 /A5/ 11.09.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Reglementare zona în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente

Dezvoltator: Pașca Florin Lucian

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

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

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 110207/10.12.2025 și completările depuse cu nr.113481/22.12.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 24.12.2025;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.12.2025 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 24.12.2025-09.01.2026 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8281/30.01.2026, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 06.02.2026;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 06.02.2026 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 06.02.2026-20.02.2026 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 25 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str. Kuncz Aladar, B-dul Decebal, str.Gh.Lazăr, Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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.

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

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

”....formulăm prezenta pozitie oficiala/observatie fata de documentatia PUZ inițiată de beneficiarul Pasca Florin Lucian, pentru terenurile identificate prin CF 361999 (str.Kuncz Aladar nr.7) -P2, aflata in procedura de aprobare, fiind constatate următoarele deficiente:

1. Depășirea regimului de înălțime si afectarea zonei istorice protejate

Conform documentatiei, 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 si volumetriei frontului stradal.

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

2. Lipsa studiului de însorire si afectarea luminii naturale

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

Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, încăperile de locuit trebuie sa beneficieze de insorire directă pe durata minimă prevăzută de normă. Având în vedere înălțimea propusă si distanta redusă față de limita de proprietate, există un risc real de diminuare a luminii naturale pentru ansamblul C1, în special in sezonul rece.

3. Afectarea intimității si disconfortul creat prin volumetria propusa

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

De asemenea, extinderea constructiei pe adâncimea terenului va crea un perete masiv in imediata vecinătate a proprietății noastre, reducând percepția de spatiu deschis si generând un disconfort locativ semnificativ.

4. Extinderea masivă a volumului construit

Constructia propusă se dezvoltă semnificativ în adâncimea terenului, generând un volum compact si înalt in imediata vecinătate a proprietății noastre, creând un efect de masivitate, reducerea ventilatiei naturale si disconfort locativ.

5. Obligatia de consultare a vecinilor direct afectati

Conform Legii nr. 350/2001 si Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului, proprietarii direct afectati trebuie informati in mod real si efectiv, iar observatiile acestora trebuie analizate obiectiv.

Totodată arătăm următoarele argumente obiective:

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

Prin aprobarea si realizarea constructiei în regimul de înălțime si volumetria propuse sunt încălcate drepturile noastre legitime de proprietate, fiind afectată în mod direct exercitarea folosintei normale a imobilului, accesul la lumină naturala, intimitatea si confortul locativ, fără ca noi, în calitate de proprietari direct învecinati si potential prejudiciati, să fi fost consultati în mod real, efectiv si prealabil cu privire la interventia urbanistică propusa.

Totodată, documentatia nu clarifică modalitatea de raportare sau eventuala alipire a noii constructii la clădirile existente, aspect ce generează incertitudine juridică si un risc suplimentar asupra proprietății noastre. În aceste conditii, solicităm ca reprezentantii Primăriei Municipiului Arad, prin structurile competente, să analizeze temeinic si complet solicitarea urbanistică, să verifice în mod obiectiv conformitatea acesteia cu situatia reală din teren si să dispună efectuarea unei investigatii la fata 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 si daune proprietarilor direct afectati.

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 constructie istorică realizată în conditiile tehnice si structurale specifice epocii respective. O interventie edilitară majoră constând în realizarea unei constructii 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 fundatii, a vibratiilor produse în timpul executiei si a modificării conditiilor de încărcare si de comportare a terenului de fundare. Având în vedere uzura naturală acumulată în timp la nivelul peretilor portanti, al fundatiilor si al elementelor structurale, există un risc real de aparitie a fisurilor, tasărilor diferite sau a altor degradări structurale care pot afecta stabilitatea si siguranta constructiei istorice. În lipsa unei expertize tehnice detaliate privind impactul asupra constructiilor învecinate, precum si a unei analize geotehnice corelate cu situatia reală din teren, aprobarea unei astfel de investitii poate conduce la prejudicii materiale semnificative si la afectarea integrității structurale a imobilului nostru.

Întelegem si respectăm dreptul proprietarului de a valorifica terenul intravilan disponibil prin edificarea unei constructii noi, însă considerăm că exercitarea acestui drept trebuie realizată strict în limitele cadrului legal aplicabil zonei istorice protejate, cu respectarea reglementărilor specifice privind protectia monumentelor si a ansamblurilor urbane cu valoare patrimonială, precum si a normelor privind integrarea arhitecturală, proportionalitatea si dimensionarea constructiilor. Orice interventie edificatorie într-un asemenea perimetru trebuie să fie compatibila cu caracterul istoric al zonei, sa respecte regimul de înălțime si scara volumetrică adecvată si să nu genereze un impact disproportionat asupra constructiilor existente si asupra drepturilor legitime ale proprietarilor învecinati.

Solicitări:

Având în vedere aspectele prezentate, solicităm:

- Reevaluarea regimului de înălțime propus pentru parcela P2;
- Realizarea unui studiu de însorire si impact asupra vecinatatilor
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Realizarea unui studiu de însorire si impact asupra vecinatatilor;
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Consultarea directă a proprietarilor afectati si 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 obiectiunilor formulate si temeiurile de fapt si de drept avute în vedere la solutionare.”

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 ușii 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 parcelă 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 streșină fațadă principală – alinierea streșinii fațadei principale propuse la streșina uneia dintre clădirile direct învecinate la limita vestică sau estică a amplasamentului;
- Hmax streșină 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 bucătărie – 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 disproporționată.

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 umbră 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 urmatoarele clarificari la aspectele semnalate de catre d-voastra:

1. *Depasirea regimului de inaltime si afectarea zonei istorice protejate.... Integrarea noilor constructii in contextual construit existent si protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin cresterea inaltimei, se produce o interventie disproportionata 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 stînga) 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 Zonală de Monumente, solicită să ne aliniem la cota streasinei din stînga 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 stînga și cu alipire la dreapta cînd 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 analizei în Comisia Regională Zonală 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. Această limită de implantare reglementată la faza PUZ începe de la aliniamentul stradal, ca și majoritatea clădirilor de pe partea stînga 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 adîncimea proprietății de la nr.5 nu poate să fie umbră de viitoarea clădire de la nr.7. Această afirmație se bazează pe poziția rasaritului pe latura dreaptă a incintelor.

Iar din cei maxim 25 % suprapunere a clădirii propuse la nr.7 în relație cu proprietatea de la nr.5, cel puțin 50% se produce în dreptul clădirii C1 (corpul P+1 de la stradă). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.

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 expunere directă a spațiului privat. De asemenea extinderea construcției pe adîncimea terenului va crea un perete masiv în imediată vecinătate a proprietății noastre, reducînd percepția spațiului deschis și generînd un disconfort locativ semnificativ

Soluția de urbanism propusă se limitează strict la incinta privată detinută de către initiatorul PUZ ului, nu se propune a se realiza lucrări pe proprietatea d-voastră. Nu se prevăd nici la faza PUZ și nu se vor prevedea nici la faza DTAC ferestre de vedere sau balcoane orientate către dumneavoastră care să nu respecte prevederile Codului Civil în acest sens. Pentru o percepție de “spațiu deschis” evaluăm ca și rezonabil a vă baza pe proprietatea dumneavoastră, nu este considerat rezonabil a considera că se poate solicita unui proprietar privat să nu-și folosească proprietatea conform reglementărilor legale. Această proprietate a fost tranzacționată

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 înregistrată cu nr.24034/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrată 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 cladiri 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 cladiri 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 diminueam 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 proprietatea 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 principilor 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 inaltime S/D+P+IE 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 explicitarile 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 studii 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 înregistrată cu nr.24037/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrată cu nr.15357/25.02.2026:

”Va comunicăm următoarele clarificări, documente sau detalii suplimentare, punctual la aspectele semnalate de către d-voastră:

“... regimul de înălțime propus și condiția alinierii la cornisa unei construcții existente, rezultă ca soluția urbanistică prefigurată conduce, în mod previzibil, la alipirea construcției propuse de imobilul proprietatea noastră..”

Da, așa este. Viitoarea construcție propusă pe parcela P2 se va alipi la clădirile cu care se învecinează la aliniamentul stradal. Această soluție este conformă cu situația existentă pe strada Kuncz Aladar dreapta. Regimul maxim de înălțime propus nu depășește regimul de înălțime al construcției deținute de către d-voastră și care la fel, lateral dreapta este alipit de următorul vecin. Soluția propusă păstrează specificul zonei istorice centru protejat și a fost analizată în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12 și avizată favorabil prin Direcția Județeană pentru Cultură Arad cu aviz favorabil, fără condiții, nr.61/U/18.02.2026.

“...creează premisele aprobării unei soluții incompatibile cu imobilul învecinat aflat proprietatea noastră și care încalca drepturile proprietarilor afectați”

Soluția de urbanism propusă se limitează strict la incinta privată deținută de către inițiatorul PUZ ului, nu se propune a se realiza lucrări pe proprietatea d-voastră. Nu considerăm documentată sau întemeiată această afirmație, proiectul nu încalca drepturile proprietăților învecinate.

“...proiecte aprobate și racordate 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”.

Respingem afirmația prin care enunțați legalitatea executării pe fațada vestică a imobilului d-voastră, către proprietatea reglementată prin PUZ în baza CF nr.361999 Arad. În acest CF nu există notată servitute de vedere în favoarea CF nr.305399 Arad. Peretele la care faceți referire aflându-se poziționat pe mezuina (așa cum sunt clădirile de pe Kuncz Aladar dreapta), nu avea posibilitatea legală de a propune aceste ferestre sau instalații la care faceți referire. În plus, lucrarea de urbanism a studiat cu atenție detaliile elementelor la care faceți referire iar lucrarea specialitatea topografie a relevat faptul că toate aceste instalații menționate se află poziționate pe proprietatea inițiatorului PUZ, nicidecum pe proprietatea dumneavoastră. Înțelegem că aceste instalații sunt esențiale dar acestea nu se află pe proprietatea dumneavoastră poziționate, ci în curtea vecinului iar ferestrele la care vă referiți nu au servitute de vedere și nici dreptul de a condiționa alte lucrări pe terenuri învecinate.

“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”*

Soluția propusă prin PUZ ul în elaborare se limitează strict la proprietatea privată a inițiatorului PUZ ului. Nu se propun lucrări în proprietatea dumneavoastră.

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 studiata 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 sint 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 sint 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.

Dazavuaam acest mod de relationare dat fiind faptul ca toate acestea nu sint 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 viitoarei cladiri vor respecta cerintele de siguranta stabilite de normele in vigoare ca si protective la foc. Vor fi folosite elemente de zidarie asa 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.

Solicite explicit:

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

Vă comunicam următoarele clarificări, la aspectele semnalate de către d-voastră:

“ 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 ”

Legat de cele afirmate de dumneavoastră, vă rugăm să consultați propria adresă ce ați depus și înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 15151/20.02.2026 din care extragem următorul paragraf:

“... Bucătăria imobilului are ca unică sursă de lumină naturală suprafața vitrată a ușii orientate către același aliniament la mai puțin de 2 m de limita proprietății.”

In respectiva adresă nu ați făcut nici o mențiune legată de ferestre ale camerei de locuit / living și v-ați referit exclusiv doar la ușa de la bucatărie, iar din acest motiv răspunsul oferit a tratat strict fereastra bucatăriei, adică zona la care d-voastră ați făcut referire.

In continuare, nu precizați clar despre care încăpere este vorba pentru a vă putea răspunde satisfăcător, dormitor sau living ? În care zonă a clădirii 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 atit 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 fereastră 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 fereastră 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 fereastră este pozitionata din estimarile facute, la minim 3 – 3,2 m fata de limita de proprietate. Sistemul 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 insorirea 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 insoririi 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 insorirea, 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 împreuna cu studiul de insorire atasat a fost transmis la data de 14.04.2026.

Studiul de insorire a fost afisat pe site-ul institutiei 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 fotografii 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 Însorire 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.

În respectivul Studiu de Însorire 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 Însorire vizează exact fereastra la care faceți referire în a treia adresă.

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

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 asigurată un interval de 1 ½ ora iluminat natural. Această concluzie este clar enunțată în respectivul Studiu de Însorire.

Afirmatia dumneavoastră referitor la “ din configurația actuală a imobilului rezultă ca accesul luminii naturale este deja limitat de geometria construcției ” este corectă și formulată

inclusiv in concluziile Studiului De Însorire deja transmis, fara nici o cladire edificata pe Kuncz Aladar 7.

Daca nu aveti la acest moment asigurat 1 ½ ore iluminat natural este sigur dintr-un motiv independent de viitoarea constructie.

Nu putem livra argumente tehnice sau stiintifice ca si raspuns la punctul: “demonstrarea respectarii duratei minime de însorire pentru camera de locuit a imobilului meu” deoarece asa cum am aratat in Studiul de Însorire si in paragrafele anterioare ale prezentei, acest lucru nu este real / posibil nici la acest moment, fara nici o constructie pe terenul reglementat. Iar aceasta stare de fapt nu are absolut nici o legatura cu proiectul viitoarei constructii invecinate.

Legat de sugestia privind implementarea unor retrageri ale viitoarei cladiri fata de limitele de proprietate, repetam faptul ca alipirea la calcanele existente se face in urma avizului de specialitate emis in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente, este parte din specificul zonei. Aceasta alipire solicitata din considerente care tin de pastrarea patrimoniului zonei centrale protejate, este o conditie pe care nu o poate initiatorul sau proiectantul urbanist sa o administreze, ci doar sa o implementeze.

Sugestia privind regimul de inaltime, se analizeaza prin prisma relatiei cu cladirile invecinate pozitionate la aliniamentul stradal, respectiv nr.5 si nr.9. Proiectul propus va respecta alinierea streasinei la una dintre streasinile existente, conform conditiei din avizul de specialitate analizat in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente.

Transmitem Primariei Municipiului Arad rugamintea de a sa considere deja repetitive solicitarile comunicate pe acest subiect si sa clarifice daca mai sint sau nu de precizat alte aspecte ale lucrarii de urbanism.

Răspunsul a fost transmis la data de 29.04.2026.

Prin adresa înregistrata 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 dimineată. 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 dimineată.

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 transmisă ca și răspuns, este elaborată pentru data de 27 decembrie, pe coordonatele terenului. Aceasta precizare se regăsește clar menționată în studiu și se susține cu informațiile specific continute în această lucrare. Proiectantul care a elaborat acest Studiu de Însorire preia responsabilitatea datelor continute 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 deținut de dumneavoastră, nu este asigurat un interval de minim 1 ½ ora de lumină naturală directă, din cauza poziției acestei ferestre în relație cu acoperișul propriu și streșina casei, ce împreună au o lățime de minim 2,20 m. Această stare de fapt nu are nici o legătură cu viitorul proiect propus la nr.7.

Se constată că actualmente, fără nici o construcție edificată la nr.7, nu aveți asigurat intervalul minim de 1 ½ ora de lumină naturală directă, din cauza propriei situații constructive.

Această stare de fapt nu este imputabilă proiectelor învecinate.

Legat de repetarea solicitării de a nu ne alipi la clădirile învecinate, vă informăm cu repetitivitate, că așa este impus de instituțiile specializate în avizarea acestui tip de lucrări.

Inclusiv imobilul în care dumneavoastră dețineți apartamentul în discuție este un imobil care are corpul de clădire principal realizat cu ocuparea întregului front stradal, ca de altfel toate celelalte imobile de pe această parte a străzii.

Inclusiv este alipit la clădirea existentă la nr.3 și a fost alipit și la fosta clădire ce a existat la nr.7.

Transmitem Primăriei Municipiului Arad rugămintea de a considera deja repetitive solicitările comunicate pe acest subiect și să clarifice dacă mai sunt sau nu de precizat alte aspecte ale lucrării de urbanism și 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 revizuită a fost afișat pe site-ul 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 sesizări.

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

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