

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. – „DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII – COMERȚ CONFORM STUDIULUI ȘI AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 17 DIN 28.05.2025”

Amplasament: - municipiul Arad, Piața Eroilor nr.7, CF 344909 Arad

Beneficiar: SC ELLADA BUILDINGS SRL

Proiectant: SC STACONS SRL, arh. RUR Crainic Dorin , proiect nr. 06/2022

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. 31343/03.04.2026, completările depuse cu nr. 37582/24.04.2026 și adresa Direcției Venituri nr.31651/23.04.2026, 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 30.04.2026.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 30.04.2026-14.05.2026.

- 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 21 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism persoane fizice și juridice, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresele înregistrate cu nr.44901 și nr.44905/14.05.2026 proprietarii imobilelor învecinate ne-au transmis următoarele:

„Va aduc la cunostinta opinia negativa a cetatenilor locuitori in proximitatea locatiei Piata Eroilor nr.7, referitoare la proiectul inițiat de Ellada Buildings SRL de amplasare la respectiva locație a unei construcții pe 7 nivele.

Va informam ca nu suntem de acord cu realizarea acestui proiect din cel puțin 3 motive foarte pertinente:

1. Traficul in zona, prezinta dificultati majore si in momentul de fata, iesirea dinspre str. Tabacovici spre oras prin Piata Eroilor este extrem de aglomerata, desi este dat in folosinta si podul ondulat care ar fi trebuit sa fie o a 2-a varianta, dar nu e. Consultați va rog politia locala cu privire la acest aspect ca sa intelegeți situația actuala, iar daca se va mai construi si acel bloc pe 7 nivele, traficul in zona va deveni imposibil.

2. Locul de amplasare se afla in Aradul Nou, cartier de case de nivel maxim P+2E+M, deci amplasarea unei construcții de 7 nivele nu are ce cauta aici din p.d.v. arhitectural. Eu locuiesc in acest cartier din 1962 (1980) si vorbesc in cunostinta de cauza inclusiv din p.d.v. al tradițiilor locuitorilor zonei (ex gradinaritul). In cartierul gradinarilor nu te apuci sa construiești blocuri, decat daca esti interesat doar de capital si nu de tradițiile Aradului.

3. Avand in vedere ca in fata acestei construcții exista o benzinarie aflata la o inalțime de cca 3 m fata de cota 0 a construcției, deci cu rezervoarele de combustibil in zona parterului, nu cred ca normele si reglementarile ISU ar trebui sa dea aviz favorabil construirii acestui bloc de locuinte.

Avand in vedere ca acest proiect este un mare chici si ar produce foarte mult disconfort si foarte puțina utilitate in condițiile economice actuale de cadere libera precum si de prabusire a pietei imobiliare, va rugam sa renunțați la punerea lui in aplicare. Pentru documentare va invit sa inventariați cate apartamente stau nefolosite in Arad. Ați fi surprinsi sa aflați ca numarul lor este cel puțin din 4 cifre. In speranta unei decizii intelepte..."

Pin adresa înregistrată cu nr.44920/14.05.2026, SC ROMPETROL DOWNSTREAM SRL ne transmite următoarele:

„ Având în vedere:

.....

- faptul ca din documentatia pusa la dispozitia Societatii rezulta doar distante pana la limita de proprietate a imobilului, teren unde este pozitionata statia de distributie carburanti a Rompetrol, iar nu pana la elementele componente si obligatori ale statiei,

- faptul ca in documentatia pusa la dispozitia Societatii nu este mentionata gradul de rezistenta la foc al constructiei functie de care se stabileste distanta de siguranta fata de cladirea statiei de distributie carburanti Rompetrol,

- prevederile Normativului legislativ aplicabil, anume - Reglementarea tehnică "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule" (revizuire si comasare cu NP 004/1-99) din 15.02.2005;

- prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor indicativ P118-1/2025

Prin prezenta, ne adresam dvs. ca sa procedati la verificarea respectarii acestor distante si revizuirea documentatiei in sensul in distante obligatori, pana la elementele componente ale statiei sa fie respectate intocmai prin noul proiect ce urmează a fi autorizat sau sa solicitanti deponentilor proiectului o documentatie revizuita in acest sens.

Nu in ultimul rand, in contextul celor expuse anterior, in care nu rezulta distanta fata de elementele obligatorii ale statiei de distributie carburanti, Societatea nu isi exprima acordul pentru lucrarile ce fac obiectul documentatiei primite din partea dvs. Pentru orice alte informatii, va stam la dispozitie."

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației prin adresa nr.ad.44901,44905,44920/A5/15.05.2026, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 45360/15.05.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit documentația actualizată. Aceasta a fost afișata pe site-ul instituției la data de 18.05.2026.

Prin adresele înregistrate cu nr.47977 și 47975/25.05.2026 inițiatorul documentației ne transmite:

„ Răspuns la observatiile depuse si înaintate subscrisei, prin adresa mentionată anterior, prin intermediul căruia vă comunicăm/învederăm următoarele aspecte:

1. Argumente privind traficul în zonă:

Intelegem si tratăm cu maxima seriozitate preocupările cetățenilor referitoare la valorile de trafic din zona Piata Eroilor. Cu toate acestea, precizăm că impactul noii clădiri asupra circulatiei auto si pietonale nu a fost evaluat în mod superficial, ci a fost analizat detaliat în cadrul documentatiei PUZ.

Documentatia va obtine avizele necesare din partea Politiei Rutiere si al Comisiei de Circulatie. Aceste aspecte denotă faptul că rețeaua stradală existentă poate prelua fluxul auto generat de functiunile clădirii propuse. Suplimentar, pentru a preveni orice disconfort în zonă, proiectul prevede asigurarea integrala a necesarului de locuri de parcare in incinta proprie a ansamblului, conform normativelor în vigoare, evitând astfel supraaglomerarea domeniului public.

2.Referitor la regimul de înălțime în zona Aradului Nou

Referitor la observatiile formulate cu privire la amplasarea unei constructii de 7 niveluri într-un cartier de case, precizăm că reglementările urbanistice în vigoare la nivelul zonei (PUG / PUZCP) nu interzic un regim de înălțime mai mare. Aceste reglementări stabilesc doar un regim de înălțime maxim pentru care se poate obtine, in mod direct, autorizatie de construire cu mentiunea clară că, pentru ipoteze care exced această înălțime maximă, trebuie promovată un Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta este exact motivul pentru care a fost necesară însăși

elaborarea prezentei documentatii PUZ, vizând o derogare de la regimul e înăltime maxim admis prin PUZCP pentru autorizare directă.

În acest sens, potrivit prevederilor art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/2001: "prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor față de aliniament si distantele față de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Acestea fiind spuse, fireste că demersul nostru vizeaza o derogare de la regimul de înăltime maxim (pentru autorizare directa) reglementat de PUZCP - este exact motivul pentru care a fost necesară însăși elaborarea PUZ - în caz contrar, subscrisa puteam solicita direct eliberarea unei autorizatii de construire, în conformitate cu prevederile aplicabile, respectiv art. 92 din RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 201 /2014.

Mentionarea faptului că noua constructie ar fi mai înaltă decât clădirile din proximitate nu reprezintă, în sine, un element apt să producă un disconfort. Este de natura constructiilor ca unele să fie mai înalte decât altele. Toate aspectele derivate din raporturile de vecinătate (precum gradul de însorire sau impactul vizual) au fost deja studiate în etapele corespunzătoare ale demersului urbanistic. Cu ocazia studiilor si avizelor relevante, imobilul va fi reglementat de asemenea manieră încât să respecte toate elementele de vecinătate impuse de legislatie.

### 3. Răspuns la observațiile privind proximitatea stației de distribuție carburanți

Referitor la presupusul disconfort produs prin proiectul propus si la utilitatea redusă în conditiile economice actuale, precizăm că acestea reprezintă simple aprecieri subiective, care nu constituie criterii de analiză urbanistică în procedura de aprobare a unei documentatii PUZ.

Evaluarea oportunității economice a unei investitii nu intră în competența procedurilor de urbanism, acestea având ca obiect exclusiv reglementarea modului de utilizare a terenului, a regimului de construire si a integrării în contextul urban existent, cu respectarea legislatiei aplicabile. De asemenea, oportunitatea economică, rentabilitatea si riscul comercial al unei investitii private aparțin în exclusivitate initiatorului proiectului.

În ceea ce privește pretinsul disconfort produs, menționăm faptul că prin natura sa, urbanismul reprezintă un sistem de reglementare a exercitării dreptului de proprietate, inclusiv sub aspectul posibilității de construire pe terenurile detinute. În acest sens, acest domeniu stabilește si ceea ce este permis în vecinătățile unor asemenea imobile, când reglementează ceea ce pot construi acei vecini. De aceea normele urbanistice sunt realizate pe diferite planuri de reglementare si de detaliu, ultimul dintre acestea fiind autorizatia de construire - actul de punere în practică a reglementărilor urbanistice.

Astfel, este de natura conviețuirii în interiorul unui areal reglementat din punct de vedere urbanistic că există anumite inconveniente derivate din vecinătate care pot fi impuse particularilor, titulari ai unor drepturi reale asupra unor parcele de teren si constructii.

În alte cuvinte, analiza urbanistica nu se raportează la orice perceptie subiectivă de disconfort, ci la respectarea reglementărilor imperative aplicabile, precum si la conformitatea solutiei propuse cu documentatiile de urbanism în vigoare sau aflate în procedură de aprobare."

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor la data de 26.05.2026

Prin adresa înregistrata cu nr.50087/29.05.2026 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

Referitor la mentiunile societății ROMPETROL DOWNSTREAM S.R.L. privind distanța până la elementele componente si obligatorii ale statiei de distributie carburanti Rompetrol Arad 2 situată în Piata Eroilor, nr. 8, Arad, Jud. Arad si lipsa mentiunii din documentatia pusă la dispozitie privind gradul de rezistentă la foc al constructiei, dorim să aducem următoarele clarificări:

Astfel, considerăm că aspectele invocate nu fac obiectul etapei în care ne aflăm în momentul de față (elaborării planului urbanistic zonal propus), mentiunile indicate urmând a fi analizate în etapa emiterii autorizatiei de construire.

În acest sens, nici nu era posibil ca elementele indicate să fie incluse în documentatia PUZ, deoarece acestea tin de etapa de proiectare tehnică si de conformare a constructiei propuse

la cerintele specifice privind securitatea la incendiu, aspecte care se stabilesc în mod concret în cadrul documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.

Documentația PUZ are rolul de a reglementa parametrii urbanistici ai dezvoltării propuse - funcțiuni admise, regim de înălțime, retrageri, circulații, indicatori urbanistici și relația cu contextul construit - fără a include detalii tehnice privind modul concret de realizare a construcției propuse.

Aspectele referitoare la gradul de rezistență la foc al construcției, respectarea distanțelor de siguranță față de clădirile învecinate, precum și conformarea la normele aplicabile în materie de securitate la incendiu și protecție tehnică vor face obiectul analizelor și avizelor obligatorii în etapa autorizării construirii, cu respectarea tuturor prevederilor legale și normative incidente.

Clădirea propusă, având regimul de înălțime S1 +S2+P+Mezanin+6E+Et.r. și Hmax = 29 m, se încadrează în categoria clădirilor înalte conform prevederilor Normativului P118/1-2025 și va fi realizată la Nivel 1 de stabilitate la incendiu (corespunzător fostului Grad I de rezistență la foc).

Distanța dintre construcția propusă și instalațiile stației de distribuție carburanți existente este cuprinsă între cca 12,50 m și 16,00 m față de zona pompelor (conform regulilor generale din P1 18/1-2025 pentru construcții Nivel I, distanțele minime între construcții sunt de ordinul 6-8 m), respectând prevederile Normativului P118/1-2025 și ale NP 004/1-99 revizuit privind condițiile de amplasare și distanțele de siguranță la incendiu.

La fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PTh) vor fi detaliate toate măsurile necesare privind limitarea propagării incendiului, evacuarea utilizatorilor, accesul autospecialelor de intervenție și echiparea construcției cu instalații de securitate la incendiu, conform legislației în vigoare și cerințelor inspectoratului pentru situații de urgență.”

Răspunsul a fost înaintat SC ROMPETROL DOWNSTREAM SRL la data de 27.05.2026 împreună cu planșa de Reglementări urbanistice anexară.

Prin adresa înregistrată cu nr.49286/27.05.2026, proprietarul imobilului învecinat ne transmite următoarele:

”Referitor la răspunsul inițiatorului și elaboratorului documentației înregistrat cu nr. 47975/25.05.2026

Ellada Buildings SRL dat prin reprezentant casa de avocatură SCA Giurgea, Ghidra și Asociații, Va rog să constatați ambiguitatea justificărilor formulate de \_\_\_\_\_ cu privire la problemele concrete ridicate de noi în solicitarea nr. 44901/ 14.05.26.

Astfel se invocă efectuarea de studii de impact cu rezultate pozitive referitoare la circulația auto în zona, studii care pot fi contracarate ușor, chiar și acum prin filmări și audieri ale cetățenilor locuitori din zona, care pot prezenta situația concretă actuală nu un studiu făcut din pix sau din Pecica.

De asemenea referitor la regimul de înălțime, ni se spune că se pot face derogări de la norme.

Posibil da, dar cu certitudine NU, în cazul în care aceste înălțimi afectează arhitectura zonei și/sau confortul vecinilor. Știm cu toții că derogările sunt doar situații cu totul excepționale și nu sunt în nici un caz reguli.

Referitor la proximitatea stației de benzină cu nivelul rezervoarelor peste cota 0 a construcției, nu am primit niciun răspuns.

Ca urmare, Va invităm să ne înțelegeți doleanțele noastre pertinente și să nu acordați autorizație de construcție pentru acest chici arhitectural și total distructiv în zona.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.52050/04.06.2026 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

„Răspuns la observațiile depuse și înaintate subscrisei, prin adresele menționate anterior, prin intermediul căruia vă comunicăm/învederăm următoarele aspecte:

Referitor la susținerea potrivit căreia studiile de specialitate care fundamentează documentația ar putea fi „contracarate” prin percepțiile sau experiențele individuale ale

locuitorilor din zonă, precizăm că documentațiile de urbanism se fundamentează pe analize și evaluări realizate de specialiști atestați, potrivit metodologiilor și normativelor aplicabile.

Procedura de consultare publică are rolul de a permite exprimarea punctelor de vedere ale persoanelor interesate și identificarea eventualelor aspecte care necesită clarificări sau completări, însă aprecierea conformității unei documentații de urbanism se realizează prin raportare la criteriile tehnice și legale obiective, iar nu exclusiv pe baza unor percepții individuale privind situația existentă în zonă.

Referitor la observațiile formulate privind amplasarea construcției propuse în raport cu elementele componente ale stației de distribuție carburanți, inclusiv cele referitoare la cota  $\pm 0,00$  și la distanțele față de instalațiile existente, precizăm că aceste aspecte se află în atenția noastră și au fost avute în vedere în cadrul elaborării documentației.

Totodată, din planșa „Reglementări urbanistice”, anexată prezentului, rezultă poziționarea investiției propuse în raport cu vecinătățile existente, precum și distanțele relevante dintre amplasament și obiectivele învecinate. În ceea ce privește verificările tehnice detaliate raportate la cota  $\pm 0,00$  a construcției și la eventualele cerințe specifice aplicabile în raport cu instalațiile stației de distribuție carburanți, acestea vor putea fi analizate și demonstrate la nivelul de detaliu corespunzător etapelor ulterioare ale investiției, în baza documentațiilor tehnice elaborate și a cerințelor formulate de autoritățile competente.

Cu privire la observațiile privind regimul de înălțime propus, apreciem că acesta trebuie analizat în contextul amplasamentului și al caracteristicilor zonei. Terenul este situat la bulevard, pe una dintre arterele importante ale municipiului, într-o zonă care a cunoscut în timp o dezvoltare urbană diversificată.

De asemenea, regimul de înălțime propus este în acord cu specificul zonei și nu reprezintă un element singular. Pe aceeași arteră și în proximitatea amplasamentului există deja construcții cu regimuri de înălțime cel puțin similare, aspect care demonstrează că zona nu este caracterizată exclusiv de construcții cu regim redus de înălțime, ci prezintă deja o diversitate a fondului construit, inclusiv clădiri cu o dezvoltare pe verticală comparabilă.

De asemenea, aprecierea estetică a unei investiții și calificarea acesteia drept „chici arhitectural” reprezintă o opinie subiectivă, care nu constituie un criteriu de analiză prevăzut de legislația în materia urbanismului și amenajării teritoriului. Evaluarea documentației se realizează prin raportare la conformitatea acesteia cu reglementările urbanistice, la integrarea în contextul construit și la îndeplinirea cerințelor impuse de autoritățile competente.

Observațiile formulate vor fi analizate în cadrul procedurii de aprobare a documentației, împreună cu celelalte puncte de vedere exprimate în etapa de consultare publică...”

Răspunsul împreună cu planșa de reglementări urbanistice a fost transmis contestatarului la data de 17.06.2026.

Până la această dată 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 revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		26 JUN. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.06.2026

Red. A.G./2ex