

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire locuințe colective
- Amplasament - municipiul Arad, str.Obedenaru nr.7, CF 341070,CF 304071 Arad
- Beneficiari: Sabău Virgil și Sabău Emil Vasile
- Proiectant – SC ULTRARCH LTD SRL, arh RUR Zubcu Mihai, proiect nr.05/2026

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

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 50930/02.06.2026 și completările depuse cu nr. 59292/29.06.2026 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 02.07.2026-12.07.2026, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 02.07.2026 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizate în data de 11.06.2026.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.63532/09.07.2026 proprietari ai imobilelor din zona învecinată ne transmit următoarele:

Vă anunțăm că pe terenul din Strada Obedenaru, CF. nr 341070 și CF. nr 304071, în vecinătatea caselor noastre, se intenționează construirea unor locuințe colective. Inițiatorii acestei lucrări sunt: Sabău Virgil și Sabău Emil Vasile.

Nu este specificat în anunț care va fi înălțimea construcției sau numărul de etaje, un aspect extrem de important pentru a preveni riscul de umbră totală sau parțială a imobilelor noastre învecinate.

Nu dorim în vecinătate o altă construcție precum celelalte două de lângă aceste CF-uri, care nu respectă prevederile legale . Blocul de pe Strada Obedenaru nr. 9-11, nu asigură nici un loc de parcare. Blocul nr. 3 de pe Strada Obedenaru desi a fost prevăzut legal pentru 2 etaje plus mansardă, nu s-a respectat acest aspect iar în prezent există 3 etaje plus mansardă, ceea ce ne privează de soare o mare parte din zi.

De asemenea nu s-au făcut modificările necesare pentru sistemul de canalizare iar în prezent acesta este suprasolicitat, ceea ce ne afectează în mod direct. Sistemul de canalizare se înfundă constant iar atunci când plouă acesta refulează în curtile noastre fiind un inconvenient major.

Nu dorim creerea unui precedent pentru acest tip de constructii intr-o zonă deja supraaglomerată.

Solicitim reevaluarea proiectului si conditionarea emiterii autorizatiei de construire de garantarea impactului zero asupra următoarelor drepturi de vecinătate si normative legale:

- Dreptul la însorire si intimitate (dreptul la viață privată): Solicităm respectarea distantelor legale față de limitele de proprietate conform Codului Civil, pentru a preveni vicierea intimității (vederea directă) si diminuarea luminii naturale sub limitele stabilite de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

- Integritatea structurală si stabilitatea imobilelor noastre: Solicităm obligarea beneficiarului la realizarea unei expertize tehnice de vecinătate si a unui plan de monitorizare geotehnica, pentru a elimina riscul de tasare sau fisurare a caselor noastre.

- Estetica arhitecturala si indicatorii urbanistici: Solicităm respectarea strictă a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) privind regimul de înălțime, alinierea la stradă si integrarea armonioasă în specificul arhitectural al zonei.

- Siguranta rutieră si fluenta traficului: Solicităm respingerea documentatiei dacă aceasta nu asigură 100% din locurile de parcare în interiorul parcelei private, conform normativelor urbanistice, pentru a preveni supraaglomerarea tramei stradale si blocarea accesului autospecialelor ISU.

- Functionalitatea rețelei edilitare de canalizare: Solicităm conditionarea proiectului de obtinerea unui aviz tehnic favorabil de la operatorul de utilități, care să confirme că rețeaua publică de canalizare nu va fi suprasolicitată si nu va genera refulări în proprietățile noastre.

Solicitam ca institutia dumneavoastră să asigure respectarea deplină a tuturor normelor legale si de vecinătate mentionate mai sus, transformând verificarea acestora într-o conditie obligatorie și eliminatorie înainte de eliberarea oricărei autorizații de construire.

În temeiul Ordonantei Guvernului nr. 27/2002 privind reglementarea activității de solutionare a petițiilor, solicităm înregistrarea prezentei sesizări si comunicarea răspunsului dumneavoastră oficial în termenul legal de maximum 30 de zile.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 13.07.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.64791/14.07.2026, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Menționăm că observațiile formulate în cadrul procedurii de informare și consultare a populației au fost analizate cu atenție. Prezentul răspuns are la bază documentația tehnică depusă spre analiză, studiile de specialitate întocmite pentru investiție și prevederile legislației în vigoare.

1.Cu privire la afirmația potrivit căreia nu este precizată înălțimea construcției și numărul de niveluri

Documentația aferentă studiului de oportunitate prezintă în mod clar regimul maxim de înălțime propus:

-Regim de înălțime: S/D+P+3E+Er.

-Înălțime maximă: 19,00 m.

Construcția propusă va putea cuprinde maximum 18 unități locative. Indicatorii urbanistici propuși sunt POT maxim 50%, CUT maxim 3,0 și minimum 25% spații verzi amenajate în incintă. Aceste date apar atât în piesele scrise, cât și în planșa „Conceptul propus”.

Prin urmare, afirmația conform căreia documentația nu precizează înălțimea sau numărul de niveluri nu corespunde conținutului documentației depuse.

2.Cu privire la riscul de umbrire a imobilelor învecinate

Pentru verificarea impactului volumului propus asupra vecinătăților a fost întocmit un studiu de însorire.

Studiul a analizat situația cea mai nefavorabilă, respectiv solstițiul de iarnă din data de 21 decembrie, pentru o construcție cu înălțimea maximă de 19,00 m. Analiza a urmărit intervalul cuprins între răsăritul și apusul soarelui, respectiv între orele 8:08 și 16:38.

Concluzia studiului este că umbra construcției propuse nu ajunge pe clădirile învecinate situate pe laturile de nord și est. Este asigurată durata minimă de însorire de 1,5 ore pentru încăperile de locuit din imobilele învecinate, conform cerințelor aplicabile.

Mai mult, construcția propusă este amplasată în partea posterioară a parcelei, la o distanță considerabilă față de strada Obedenaru. Între aceasta și proprietățile situate pe frontul opus al străzii există atât domeniul public aferent circulației, cât și fronturile construite existente. Din diagramele de însorire rezultă că umbra construcției propuse nu acoperă integral nici partea carosabilă a străzii, astfel încât nu se poate susține existența unei umbriri semnificative a imobilelor aflate dincolo de aceasta.

3. Cu privire la amplasarea construcției față de proprietățile învecinate

Zona edificabilă propusă respectă următoarele retrageri:

-La nord, minimum 9,15 m.

-La est, minimum 2,00 m.

-La vest și la sud, amplasare pe limita de proprietate, în raport cu configurația terenului și cu zonele de circulație existente.

Poziția exactă a construcției și retragerile sunt prezentate în planșa „Conceptul propus”.

Documentația PUZ stabilește reglementările urbanistice de bază. La etapa proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se vor detalia soluțiile arhitecturale și se vor verifica toate cerințele tehnice și juridice aplicabile.

4. Cu privire la dreptul la intimitate și existența unor vederi directe către proprietățile învecinate

Construcția va respecta prevederile Codului civil referitoare la distanțele față de limitele de proprietate și la realizarea golurilor de vedere.

Fațadele, golurile, balcoanele și eventualele elemente de protecție vizuală vor fi stabilite la etapa de autorizare, astfel încât să fie evitate vederile directe neconforme către proprietățile învecinate.

Documentația PUZ nu acordă dreptul de realizare a unor goluri sau balcoane contrare prevederilor legale. Respectarea acestor cerințe va fi verificată prin proiectul tehnic și prin documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.

5. Cu privire la numărul locurilor de parcare și riscul ocupării domeniului public

Documentația prevede maximum 18 apartamente.

Conform calculului prezentat în memoriul studiului de oportunitate, sunt necesare 27 de locuri de parcare pentru locatari, la care se adaugă 7 locuri destinate vizitatorilor. Rezultă un total de 34 de locuri de parcare.

Toate cele 34 de locuri vor fi asigurate în interiorul proprietății, după cum urmează:

-19 locuri de parcare supaterane. Dintre acestea, 3 locuri sunt prevăzute la sol.

-16 locuri sunt prevăzute în sistem de parcare supraetajată electrică.

-15 locuri de parcare sunt prevăzute în subsol sau demisol.

Prin urmare, documentația nu transferă necesarul de parcare asupra străzii Obedenaru sau asupra domeniului public. Necesarul total de parcare este asigurat în interiorul incintei private.

Accesul auto se va realiza din strada Obedenaru, printr-un acces cu lățimea de 7,00 m. Circulația auto din interiorul parcelei se va desfășura pe un carosabil privat cu lățimea de 5,50 m.

Prin urmare, investiția nu generează necesar de parcare pe domeniul public și nu afectează locurile de parcare existente în zonă.

6. Cu privire la afirmațiile referitoare la rețeaua de canalizare

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Capacitatea tehnică a rețelelor publice nu poate fi stabilită prin aprecieri generale sau prin sesizări formulate de persoane fizice. Aceasta se verifică de operatorii de utilități, în cadrul procedurii legale de avizare.

Documentația PUZ și documentația pentru autorizarea construcției vor fi supuse avizării operatorului de apă și canalizare. Racordarea se va realiza numai în condițiile tehnice impuse prin aviz.

Dacă operatorul constată necesitatea unor lucrări de extindere, redimensionare sau adaptare a rețelelor, beneficiarul va respecta condițiile impuse prin avizul tehnic.

Prin urmare, realizarea investiției nu se poate face fără verificarea și acceptarea soluției de racordare de către operatorul competent.

Capacitatea rețelei publice de canalizare este stabilită exclusiv de operatorul serviciului public prin avizul tehnic de specialitate, iar nu prin aprecieri subiective. În situația în care operatorul impune măsuri suplimentare sau investiții în rețea, acestea vor fi respectate înainte de autorizarea investiției.

7. Cu privire la presupusele nereguli ale altor construcții din zonă

Sesizarea face referire la alte blocuri existente în zonă și la presupuse neconformități privind regimul de înălțime sau autorizarea acestora.

Situația juridică și tehnică a altor construcții nu face obiectul prezentei documentații și nu poate constitui un argument pentru respingerea investiției propuse.

Fiecare documentație urbanistică se analizează în raport cu situația concretă a terenului, cu reglementările urbanistice aplicabile, cu studiile tehnice și cu avizele obținute.

Eventualele neconformități ale altor construcții trebuie analizate separat de autoritățile competente și nu pot fi atribuite beneficiarilor prezentei documentații.

8. Cu privire la caracterul zonei și la afirmația că aceasta este supra-aglomerată

Zona studiată cuprinde deja locuințe individuale și locuințe colective cu regimuri de înălțime diferite, inclusiv construcții cu P+3E, P+3E+M, P+4E și P+10E. Ilustrarea urbanistică arată că regimul S/D+P+3E+Er propus se înscrie în caracterul construit al zonei.

Prin documentație se propun:

- Maximum 18 unități locative.
- 34 de locuri de parcare în incintă.
- Minimum 25% spații verzi.
- Acces auto și circulații organizate în interiorul proprietății.

Aceste elemente limitează impactul asupra domeniului public și asigură funcționarea investiției în interiorul parcelei.

9. Cu privire la solicitarea de reevaluare a proiectului

Documentația se află în etapa studiului de oportunitate și a informării publicului.

Această etapă are rolul de a stabili oportunitatea elaborării PUZ și principalele condiții în care documentația urbanistică va fi dezvoltată.

Emiterea avizului de oportunitate nu reprezintă emiterea autorizației de construire și nu permite începerea lucrărilor.

Ulterior, documentația va parcurge procedurile legale de elaborare, avizare, consultare și aprobare. După aprobarea PUZ va fi necesară întocmirea unei documentații distincte pentru autorizarea lucrărilor de construire.

În cadrul acestor etape vor fi verificate:

- Respectarea reglementărilor urbanistice.
- Respectarea condițiilor de însorire.
- Respectarea distanțelor față de limitele proprietăților.
- Asigurarea intimității.
- Asigurarea necesarului de parcaje.
- Racordarea la rețelele edilitare.
- Respectarea cerințelor de securitate, sănătate publică și protecție a mediului.
- Față de cele prezentate, considerăm că observațiile formulate au fost analizate și clarificate prin documentația tehnică depusă.
- Construcția propusă are un regim de înălțime clar definit, asigură necesarul de parcare exclusiv în interiorul proprietății, respectă cerințele de însorire și nu produce umbrirea clădirilor învecinate.

10. Cu privire la compatibilitatea investiției cu zona

Așa cum rezultă din analiza urbanistică și din planșele anexate documentației, în vecinătatea amplasamentului există deja imobile colective cu regimuri de înălțime P+3E, P+3E+M, P+4E, P+5E și P+10E. Regimul maxim propus prin documentație, respectiv S/D+P+3E+Er, nu reprezintă un element izolat în cadrul zonei și se încadrează în caracterul construit existent.

Aspectele invocate cu privire la alte imobile existente nu fac obiectul prezentei documentații și nu pot influența analiza unei noi documentații urbanistice. Prezenta investiție se evaluează exclusiv în raport cu legislația în vigoare, documentația depusă și avizele emise de autoritățile competente.

Având în vedere cele prezentate, apreciem că observațiile formulate sunt clarificate prin documentația tehnică depusă și prin studiile de specialitate întocmite. Considerăm că acestea nu evidențiază motive de natură tehnică sau juridică care să împiedice continuarea procedurii de avizare și aprobare a documentației urbanistice, motiv pentru care solicităm continuarea analizării documentației în conformitate cu prevederile legale.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 15.07.2026.

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

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		30 IUL. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.07.2026