

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**  
**Nr.29239/A5/31.03.2026**

**Proces-verbal**

al ședinței de lucru cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestate din data de 25.03.2026, ora 15, Sala Regele Ferdinand, cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – ” Construire zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament intravilanul Mun. Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010

În data de 25.03.2026, ora 15, Sala Regele Ferdinand, a avut loc ședința de lucru cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestate cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – ” Construire zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament intravilanul Mun. Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad și Proiectantului- SC Tectonics Art SRL:

- Dl. Ciurariu Emilian Sorin – Arhitect Șef – Direcția Generală Arhitect Șef
- D-na Bărbătei Ioana – Director executiv - Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
- Dl. Florescu Laurențiu - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Căpriceană Gabriel Florin - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Giura Angelica - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- [REDACTAT] SC Tectonics Art SRL

Reprezentanți ai societății civile și alții:

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

Număr total participanți: 8

Înainte de începerea discuțiilor s-a adus la cunoștința participanților faptul că această ședință va fi înregistrată. Toată lumea a fost de acord.

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

[REDACTAT] Bună ziua! Cred că ne cunoaștem deja de un an de zile.

Revin cu același proiect, în varianta modificată, conform avizului Comisiei de Monumente, în care s-a solicitat ca zona de funcțiuni complementare locuirii să se mute din partea centrală, unde a fost în prima propunere, să se mute în front la strada Kogălniceanu, ceea ce am și modificat. În consecință am reluat absolut toată avizarea, am obținut toate avizele cu noua variantă.

Modificând poziția primei clădiri propuse pe parcela de la front la str. Kogălniceanu, automat am mutat pe planșa de propunere de mobilare, ( tocmai ca să lăsăm pentru data de 21 decembrie, soarele oricum răsare undeva la sud-est), să rămână o distanță între cele două clădiri, astfel încât panourile domnului de pe Constanța Hodoș să nu fie umbrite.

În rest, rămânem cu aceeași propunere, 40% de ocupare, 1,2 coeficient de utilizare....

Pentru că s-a insistat atâtă legat de locurile de parcare și a fost acea nemulțumire că vor fi multe locuri de parcare, am reluat toate H.C.L.-urile și mai ales P.U.Z.C.P., P.U.Z zona construită-protejată, unde se specifică clar, indiferent de suprafața utilă sau de suprafața construită a viitorilor construcții, un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Și nu se specifică nimic de locurile de parcare pentru vizitatori, dar am considerat că totuși 3 locuri de parcare să fie păstrate pentru vizitatori. Deci dacă ați fost nemulțumiți cu 8 locuri de parcare, îmi pare rău. Acum propun 3 locuri de parcare, care puteau fi folosite și de dumneavoastră liniștit, ca să nu mai parcați mașina pe zona verde din fața casei.

Mai am de precizat că la comisia de la județ, în urma ședinței, mi s-a transmis că acea fâșie care am propus-o de 2 metri între ultima parcelă, numărul 15, și fundul proprietății de pe str. Rusu Șirianu, nu e viabilă, că e umbrită, mă rog, e punctul dumnealor de vedere. Eu consider că există vegetație și plante care puteau fi folosite acolo și nu era nici o problemă. Dar am respectat ce au cerut dânsii și am renunțat la zona verde de acolo.

În rest, alte modificări nu sunt, am rămas cu S+P+1+Mansardă, ca să nu avem senzația că va fi o înălțime foarte mare.

Legată de diferența de nivel între proprietatea [redacted] și proprietatea despre care discutăm astăzi, e normal ca acolo, în fundul proprietății dânsului, să fie o diferență de cotă de nivel, pentru că pe zona aceasta era un braț al Mureșului și tot terenul coboară. Din punct de vedere al ridicării topografice, cotele de nivel din intersecția str. Hodoș cu str. Kogălnicianu, str. Hodoș cu str. Rusu-Șirianu și cotele de nivel luate de topografi pe terenul despre care discutăm, sunt aceleași. Deci diferențele sunt de centimetri, nu de metri, așa cum se precizează în sesizarea dumneavoastră.

Dl. Arhitect Șef: Dacă aveți intervenții, este necesar să vă prezentați prima dată.....

[redacted] Ca să meargă mai repede, aș dori să citesc o alocuțiune scurtă de trei minute, după care punctual două probleme legate de subiectul domnului arhitect, o să le punctăm atunci.

Bună ziua, stimate domnule arhitect, stimați participanți, doamnelor și domnilor... În primul rând vă mulțumesc pentru oportunitatea oferită de a-mi exprima punctul de vedere la această ședință. Aș dori să precizez de la început că nu sunt aici pentru a intra într-o polemică tehnică cu arhitectul elaborator al documentației.

Rolul acestuia este să susțină proiectul beneficiarului, iar verificarea încadrării în regulamente și norme urbanistice este în mod firesc atribuția departamentului de specialitate din cadrul primăriei. Intervenția mea se adresează exclusiv autorității publice care decide oportunitatea PUZ, respectiv Instituției Arhitectului Șef, Comisei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, în final Consiliului Local al Municipiului Arad.

Din punctul meu de vedere, miza acestei dezbateri nu este dacă proiectul se încadrează formal în limitele RLU. Dacă analiza s-ar reduce doar la aceste aspecte, nu ar mai fi necesară nici dezbaterea publică. Proiectul ar putea fi aprobat pe baza unui checklist. Întrebarea este: Este oportun ca această zonă să mai primească funcțiuni rezidențiale sau ar trebui analizată o funcțiune de interes public, respectiv o parcare într-o zonă deja sufocată de autovehiculele parcate neregulamentar? Anexez alocuțiunii și fotografiile luate astăzi la ora 3 cu felul în care se parchează în zona respectivă.

Am detaliat în scris, dar subliniez pe scurt. Regimul de înălțime propus crează relații de vizibilitate directă asupra curții și spațiilor vitrate locuinței mele. Din punctul meu de vedere, acest lucru afectează în mod inacceptabil intimitatea unei proprietăți rezidențiale existente într-o zonă consolidată.

Există o diferență de nivel între terenuri documentată de mine, ceea ce amplifică efectul de dominare vizuală și de umbrire. Fac o paranteză. Am anexat o fotografie, o am la mine, să vede clar că diferențele sunt de zeci de centimetri, între 90 și 100.

Fațada dinspre curtea imobilului meu este în formă de L, cu deschidere spre sud și spre est. Partea estică este deja umbrită de o construcție existentă, iar noile construcții propuse vor accentua umbrirea în intervalele matinale, în special iarna. Asta pune sub semnul întrebării respectarea condiției minime de însorire pentru încăperile de locuit.

Introducerea unor locuințe nu va rezolva, mai degrabă va agrava problema deja existentă: lipsa locurilor de parcare și ocuparea abuzivă a domeniului public. Să știe că deja majoritatea familiilor au două mașini, ca o paranteză.

Solicit că argumentele mele deja depuse în scris să fie analizate în mod real, cântărite în raport cu interesul public și supuse atenției forurilor decidente. Vă rog ca toate aceste documente depuse de mine, inclusiv această alocuțiune, să fie înaintate integral către Instituția Arhitectului Șef, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Consiliul Local și incluse în documentația pe baza căreia se va decide cu privire la acest PUZ.

Ca și concluzie, nu contest dreptul de a construi în mod absolut, dar consider că, în forma actuală, proiectul generează un impact disproporționat asupra proprietăților existente și nu răspunde nevoilor reale ale zonei. În calitate de contribuabil al municipiului Arad, iar familia mea, fiind plătitoare de taxe și impozite pe această proprietate în mod continuu din 1927, consider legitim să primesc un răspuns motivat, bine argumentat, din partea autorităților publice. Mulțumesc!

Dl. Arhitect Șef: Mulțumim.

██████████ În primul rând, nu văd cum favorizează modificările făcute expunerea panourilor la radiația solară.

Dl. Arhitect Șef: Să știți că rolul nostru este să luăm la cunoștință de probleme, nu să le soluționăm în această consultare publică. Niciodată rolul consultării publice nu a fost să arbitreze. Dacă există o întrebare și un răspuns, doar atât, de clarificări, putem să o facem, Dar nu transformăm o ședință de audiere, de consultare publică, într-o ședință de dezbateri, pentru că nu vom putea trage o concluzie care să fie opozabilă.

Ce ați spus dumneavoastră acolo, se va întâmpla. Tot ce se discută aici, și procesul verbal și nota dumneavoastră pe care ați citit-o, și pe care o să o depuneți în scris, vor fi puse și sunt parte la dosar.

██████████ Mulțumesc frumos.

Dl. Arhitect Șef: Așa pot să vă confirm, dar nu vom deschide un dialog contradictoriu cu argumente..

██████████ Nici nu m-am așteptat.

██████████ Permiteți? În legătură cu umbrirea, panourile dumneavoastră sunt pe panta sudică, deci o clădire aflată la est de proprietatea dumneavoastră, nu are cum să vă umbrească panourile dumneavoastră aflate pe panta sudică. Insist pe această observație și mă întreb de ce insistați că ele vor umbri?

██████████ Pentru că vor umbri.

Dl. Arhitect Șef: Aici lucrurile sunt foarte clare și discuția nu se poartă în contradictoriu. Aici avem un studiu de însorire, cu o geometrie clară. Așa este singurul subiect pe care îl putem discuta.

Dacă studiul ăla de însorire nu e bun, avem o problemă, dar dacă e bun, restul nu avem ce să discutăm.

██████████ O să-l analizați să vedeți dacă e bun sau nu.

Dl. Arhitect Șef: Șef: Bineînțeles!

██████████ Din punctul meu de vedere, sunt două probleme: o dată, diferența de nivel, de care nu s-a ținut cont în respectivul studiu de însorire.

În al doilea rând, în fiecare zi din an, clădirile respective, în perioada matinală, o să reducă expunerea panourilor la radiația solară o perioadă de timp.

Și, încă o dată, dumneavoastră ați afirmat că modificările făcute mă vor favoriza. Nu înțeleg cum.

██████████ Deci, în prima variantă, aceste două clădiri erau lipite aici și nu exista acest interval care să vă permită dumneavoastră iluminarea panourilor și a fațadei dumneavoastră.

██████████ Nu-mi dau seama dacă e așa sau nu.

██████████ Acum, ținând cont că e marcat Nordul, ținând cont că știți bine, vorba aceea, din 1927 de când plătește familia dumneavoastră impozite, știți bine de unde răsare soarele și unde apune și problema dumneavoastră e de fapt vecinul de la Sud care acela vă umbrește inclusiv ferestrele de pe Est, așa cum ați precizat în forma de L a clădirii dumneavoastră.

Îmi pare rău, deci nu propunerea mea și nu investiția aceasta vă creează dumneavoastră problemele legate de umbră.

██████████ Vecinul de la Sud nu îmi umbrește panourile solare.

██████████ Nu, că de aceea au fost montate.

Dl. Arhitect Șef: Dar nu discutăm în contradictoriu subiectul ăsta. E geometrie. Punct. Geometria va spune adevărul. Studiul de însorire e o probă obiectivă, nu subiectivă. Nu avem păreri despre cum bate soarele, avem situații reale.

██████████ Am înțeles. Dar geometria respectivă e corectă, dacă se respectă parametrii din teren?

Dl. Arhitect Șef: Dumneavoastră aveți libertatea să faceți geometria corectă și să ne arătați unde au greșit laboratorii, dacă au greșit.

Mie mi se pare o chestiune cât se poate de pertinentă, dacă aveți o opinie și e vorba de un element obiectiv, nu subiectiv, să ni-l prezentați.

██████████ Ok, dar nu-i treaba mea să fac o contraexpertiză, cel puțin în etapa asta.

Dl. Arhitect Șef: Păi, din punctul de vedere al dumneavoastră, aici vă aflați într-o situație în care contestați un studiu. Dar, nu e un studiu subiectiv, asupra căruia putem dezbate până apune soarele. E vorba de un element obiectiv pe care dumneavoastră îl contestați.

Vă rog frumos, faceți ce e de făcut, ca lucrurile să fie ok și să fim obiectivi și să fim eficienți în ceea ce facem.

Deci eu n-am o problemă dacă îmi depuneți un studiu de însorire de unde se rezultă punctul dumneavoastră de vedere.

[REDACTED] Tocmai. Am înțeles. Asta am și argumentat când am început. Diferența de cotă e dată de faptul că terenul dinspre Constanța Hodoș...

[REDACTED] Exact asta am spus. Diferența de nivel între strada Constanța-Hodoș și viitoarea stradă Blidar care se va crea aici, nu există. E vorba de centimetri, 5-10 centimetri e diferența. Studiul meu de însorire s-a făcut ținând cont de cota de pe stradă.

Faptul că, coama dumneavoastră e la aceeași cotă, deci nu coboară și clădirea, coboară strict terenul dumneavoastră. Strict, cota terenului coboară spre fundul proprietății, spre latura comună cu Astra.

Noi vorbim de două chestii absolut total diferite. Eu vorbesc de cota între viitoarea stradă și strada Constanța-Hodoș pe care aveți dumneavoastră locuința. Ce e pe fundul de proprietate e altceva.

[REDACTED] Deci față de cota 0 de la mine din curte, clădirile dumneavoastră vor fi mai sus cu un metru.

[REDACTED] Cota 0 a clădirii dumneavoastră este mult mai sus pentru că aveți un subsol. E adevărat că aveți subsol?

[REDACTED] Da.

[REDACTED] Așa, bun, mulțumesc, asta am vrut să știu. Aveți subsol, da?

Deci cota 0 nu e la cota terenului. Cota dumneavoastră 0 este mult deasupra cotei terenului.

[REDACTED] Ok, dar ați ținut cont de acești parametri, asta trebuie.

[REDACTED] Exact asta v-am spus. Am ținut cont de absolut tot, ca să nu vă umbrim și nici panourile, nici ferestrele.

[REDACTED] Bine, mulțumesc frumos.

[REDACTED] Bună ziua, mă numesc [REDACTED] domiciliesc pe strada [REDACTED] sunt vecin direct al amplasamentului. Câteva probleme tehnice, numai vreau să le cuprind.

În primul rând, reducerea numărului locuri de parcare în incintă, de la opt la trei locuri, va reduce, va genera o presiune suplimentară asupra parcării pe domeniul public și afectează direct zona de locuințe existente și proprietățile învecinate.

Am auzit mai înainte pledoaria domnului arhitect și eu o să vă citez pledoaria de data trecută. Scrie așa: "Pe parcelă am prevăzut conform legislației, pe fiecare parcelă, două locuri de parcare. Suplimentar am prevăzut în partea de nord, unde terenul se îngustează, opt locuri de parcare. în conformitate cu HCLM Arad 187 din 2022, la 10 unități locative se solicită două locuri suplimentare cu acces liber."

Eu am prevăzut o parcelă cu alte funcțiuni complementare și pe acea parcelă sunt două locuri de parcare, cele 8 locuri pot fi împărțite jumate-jumate.

Deci, odată ni se spune în minuta cealaltă, înseamnă că cealaltă nu a fost justificată, locurile de parcare nu au fost justificate corect data trecută sau de acum nu sunt justificate corect. Asta este una, un aspect pe care vreau să-l precizez.

După care, vreau să mă refer la soluția de circulație cu drumul de acces în regim de sens unic. Vreau să vă spun că pe toată desfășurarea acestui drum, în afară de vreo 10%, acest drum nu respectă limita de proprietate, distanța față de limita de proprietate.

În plus, acest drum este foarte îngust, deci un drum de categoria a 4-a ar trebui să fie mai lat, pentru că nu vedem aici o zonă de siguranță, rigole, deci ar trebui să fie undeva la 6-8 metri, începând. El are dimensiuni pe partea carosabilă și de 3,7.

Deci, am solicitat domnului arhitect să ne dea proiectul de drumuri însușit de un proiectant de specialitate. Dânsul nu ni l-a trimis, dar, în schimb, ne-a spus că l-a dat Comisiei de sistematizare a circulației municipiului.

Întrebarea nu era asta. Întrebarea dacă există și vă rugăm să-l puneți la transparentă, ca să vedem cum arată un drum de 4-5 metri, de categoria 4, care are rigole, are zone de acces și altele.

Ultima problemă pe care o ridic, se referă chiar la ce a prezentat mai înainte domnul arhitect, în care zice că, urmare a adresei CJ, zona verde propusă între parcela numărul 15 și limita posterioară a parcelei nu este sustenabilă. Deci zona aceea nu era de spațiu verde.

Zona aia exista, s-a luat decizia în cadrul ședinței de data trecută, este față de limita de proprietate, nu a fost spațiu verde acolo.

Chiar aici domnul arhitect ne-a precizat data trecută că, deci în momentul în care am spus că nu se păstrează limita față de proprietate... așa, deci vă citesc de la domnul arhitect privitor la ce ați spus, o să studiem ce înseamnă să amplasezi pe miezuină, dacă e obligatoriu sau nu.

Deci după ce am făcut această observație, dumneavoastră, dacă rețineți, ați mutat, nu pentru spațiu verde, ați mutat pentru limita de proprietate.

Deci unde domnul arhitect spune că nu s-a mai făcut spațiu verde pentru că nu este sustenabil, acolo nu era spațiu verde, acolo a modificat în urma minutei de data trecută pentru că nu se respecta limita de proprietate. Acum mai mult nu se respectă limita de proprietate.

Nici la parcela numărul 5 nu respectă limita de proprietate față de numărul cadastral 357078. Trebuie să fie o distanță de jumătate din coamă și este o distanță de 3 metri. Corect?

\_\_\_\_\_ E vorba de jumătate din streășină, nu din coamă. Din streășină. Îmi cer scuze că vă corectez.

\_\_\_\_\_ La streășină cât aveți?

\_\_\_\_\_ PUZ-ul spune că minim 3 metri, PUZ-ul CP, PUZ-ul pe zone construite protejate.

\_\_\_\_\_ Deci eu știu că de la coamă, dar asta e o problemă tehnică, deci nu intrăm în amănunte.

\_\_\_\_\_ Coama e la mijlocul clădirii, nu putem raporta mijlocul clădirii la limita de proprietate.

\_\_\_\_\_ Și atunci, jumătate din 8, nu-i 3, ca idee.

Deci acestea sunt problemele, bănuiesc că, din punct de vedere tehnic, după cum s-a verificat și s-a întors proiectul o dată de alte entități care, bănuiesc că se pricep, așteptăm să se întoarcă încă o dată și nu am înțeles, deci tot aia am vrut să vă întreb, domnul arhitect, nu suntem de meserie, deci dacă un proiect avizat de primărie și primăria spune "toate cotele au fost ok", totuși conform legii, de ce s-a întors acest proiect? Asta e întrebarea noastră așa, de cetățean simplu cetățean.

Dl. Arhitect Șef: Și eu pot să vă răspund în calitate de arhitect șef că pe această parcelă pot fi mai multe soluții. Faptul că la Consiliul Județean s-a ales o soluție, face parte din atribuțiile lor. Faptul că beneficiarul a fost de acord să modifice soluția, face parte din benevolența sa.

Dar pe o parcelă de tipul ăsta se pot face mai multe soluții urbanistice.

Și lucrul ăsta-l știți. Și toate respectă legea, să ne înțelegem. Toate soluțiile respectă legea.

\_\_\_\_\_ Bun, dar dacă este o soluție corectă, nu poate să fie întors, să zic eu.

Dl. Arhitect Șef: Ba da, aveți exemplul de față. Soluția asta nu e soluția aia, e o altă soluție. Tocmai de asta vă spun, pe o parcelă de acest tip se pot face mai multe soluții. Faptul că s-a optat ca, să fie întoarsă nu înseamnă că avea o problemă de legalitate.

E o problemă de oportunitate, a fost acceptată de beneficiar, s-a găsit un alt răspuns. Deci nu încercați să sugerați că urbanismul are cumva o singură soluție valoroasă, că nu e așa.

\_\_\_\_\_ Păi atunci, pe o soluție corectă, vei putea fi întoarsă toată viața înapoi, nu?...

Dl. Arhitect Șef: Să facem ce e de făcut, dar e foarte important să ne auzim. Pentru că tot ce spuneți aici o să fie în dosar și decizia va aparține aleșilor.

Noi doar asigurăm că ceea ce se va decide are legalitatea urbanistică. Înțelegeți? Dar nu decidem noi. Trebuie ca toată lumea să spună ce are de spus și la sfârșit să existe un vot al aleșilor noștri care o să ne zică cum merge orașul, în ce direcție și pe care variantă.

\_\_\_\_\_ Eventual să punctez faptul că am obținut avizul Comisiei de sistematizare a circulației...

\_\_\_\_\_ Ne-ați scris acest lucru, știu că aveți, dar noi v-am solicitat altceva. Proiectul de drum.

\_\_\_\_\_ Proiectul de drum e la baza acelor avize.

\_\_\_\_\_ Da, eu știu. Am înțeles.

\_\_\_\_\_ Ok.

Dl. Arhitect Șef: Proiectul de drum cu documentația completă va fi pus la transparență. Veți avea în perioada de transparență posibilitatea să-l contestați, dacă are ceva obiectiv de contestat. Din acest motiv este procedura aceasta.....

Dacă nu mai avem nicio intervenție, vă mulțumim.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ciurariu Sorin	Arhitect Șef	Semnat digital de catre Emilian Sorin Ciurariu Data: 31.03.2026 15:42:39
Bărbătei Ioana	Director executiv-Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană	Semnat digital de catre Ioana Barbatei Data: 31.03.2026 14:50:23

Țica Daria	Consilier- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre: Daria Tica Data: 31.03.2026 14:20:10
Giura Angelica	Consilier- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre Angelica Giura Data: 31.03.2026 14:13:56