

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

- Întocmire PUZ și RLU – Zona cu funcțiuni mixte - prestări servicii și comerț, locuințe colective, funcțiuni de utilitate publică în regim privat, funcțiuni cu utilitate publică-căi de comunicații, zona verde amenajată, dotări pentru sport și agrement și funcțiuni complementare
- Amplasament – municipiul Arad, Calea A Vlaicu 41-43, CF 312702, CF 348850, CF 309388, CF 312704, CF 310020, CF 354161 Arad
- Beneficiar: SC GREENBRIER ROMANIA SA
- Proiectant – SC STUDIO M SOIMA SRL, arh RUR Mircea Șoima, proiect nr.305/2025

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si 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. 100242/06.11.2025, 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 21.11.2025-30.11.2025, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 3.
- 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 21.11.2025 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, organizată în data de 13.11.2025.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.106712/28.11.2025 au fost transmise următoarele observații:

”Demolarea tuturor cladirilor care fac parte din patrimoniul industrial al Aradului, respectiv halele din caramida aparenta construite in perioada interbelica si care ar fi putut fi integrate in conceptul propus printr-o reconversie functionala adecvata. Ca atare ar fi oportuna clasificarea lor ca si monumente de arhitectura industrială, chiar dacă acest demers este unul de durată.

Cu toate ca zona este deficitara in ceea ce priveste spatiile verzi, singura zona verde are o suprafata minim obligatorie si este limitrofa fabricii Marta. Pe langa acest spatiu verde ar trebui incluse si alte zone de spatii verzi, aferente zonelor de locuire.

Aceasta zona ar putea fi un nou centru civic dar plansa Conceptul propus, nu este in concordanta cu titlul si memoriul, generos in descriere.

Nu este clar modul in care se intentioneaza continuarea strazii 1, marcata cu linie punctata si care trece peste Muresel si terenul dotarilor sportive.

Nu este mentionat numarul de apartamente aproximativ care se intentioneaza a fi realizat si ca atare nu se pot trage concluzii corecte referitoare la functiunile viitoarelor dotari, ce tipuri de functiuni vor fi necesare, care este populatia careia li se vor adresa, etc.

Lipseste din PUZ, chiar daca este prezentat la faza Studiu de oportunitate, o intentie de mobilare urbanistica. Cu toate acestea este evidenta intentia de a realiza cat mai multe apartamente. Aceasta dorinta este de inteles din perspectiva beneficiarului, dar nu si din cea a dezvoltarii urbanistice a orasului sau a asteptarilor comunitatii. Un oras trebuie sa asigure functiuni cu mult mai complexe decat cea de locuire, cum ar fi scoli, crese, gradinite, dotari pentru sanatate, spatii civic cu caracter public, zone pentru petrecerea timpului liber, etc. Altfel vom deveni un oras dormitor.

Cred ca acest PUZ ar trebui sa beneficieze de o dezbatere publica reala, unde sa poata fi dezbătute toate argumentele pro si contra, pe baza criteriilor obiective, inclusiv analize.”

Solicitarea a fost transmisa initiatorilor si elaboratorilor pentru a raspunde motivat.

Prin adresa înregistrata cu nr.108851/05.12.2025 inițiatorul documentatiei ne transmite urmatoarele:

” Stimați reprezentanti ai Municipiului Arad,

În urma primirii si analizarii observatiilor formulate in etapa de informare si consultare publica din cadrul etapei Aviz de Oportunitate pentru PUZ si RLU - Zona cu functiuni mixte, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43. Arad, vă transmitem prezenta adresă prin care dorim se clarificam pozitia noastra cu privire la mențiunile din respectiva adresa.

Introducere: Documentalia PUZ si RLU va fi elaborata cu respectarea prevederilor legale, a normelor urbanistice si a avizelor obținute de la autoritatile competente. Proiectul urmareste dezvoltarea echilibrata a zonei cu funcțiuni mixte, in concordanta cu strategia de dezvoltare urbana a Municipiului Arad conform si in baza unor consultari cu reprezentantii Municipiului Arad. Cu titlu preliminar, mentionam că sesizarea nu are in vedere obiectii de natura conceptuală privind reconversia zonei studiate ci mai degraba aspecte punctuale la care vom răspunde si noi in mod specific mai jos.

Observatia nr. 1 privind demolarea tuturor clădirilor care fac parte din patrimoniul industrial al Aradului

Observația transmisa nu ia in considerare conținutul memoriului de prezentare si plansele A-02 Situația existentă și A-03 Conceptul propus. Mentionam ca, potrivit memoriului tehnic (pag.4, si pag. 9). abordarea propusa nu vizeaza exclusiv desfiintarea cladirilor existente, ci include și optiuni de reconversie functionala, acolo unde este justificat urbanistic și tehnic. Pana la aceasta etapa, nu a fost solicitată și nici aprobată demolarea tuturor clădirilor din zonă; aceste aspecte vor fi analizate in detaliu in etapele următoare ale procedurii de aprobare a PUZ-ului, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

În cadrul procesului de avizare, vor fi solicitate avizele tuturor instituțiilor competente, care vor evalua necesitatea realizării unor studii suplimentare, chiar un eventual studiu privind valoarea culturala și istorica a imobilelor vizate. Astfel, toate institutiile competente vor fi implicate in avizarea documentatiei PUZ, iar avizele vor fi emise cu respectarea strictă a legislatiei in vigoare.

Prin urmare, orice decizie privind desfiintarea sau reconversia cladirilor din patrimoniul industrial va fi fundamentată pe studii de specialitate, avizele instituțiilor abilitate și prevederile legale aplicabile, asigurand transparența si protectia valorilor culturale relevante pentru Municipiul Arad.

Observatia nr. 2 privind spațiile verzi

Observatia conform careia singura zona verde ar fi cea limitrofa fabricii Marta din nou nu reflecta continutul memoriului de prezentare și a planșei A-03. In memoriul tehnic (pag. 10 si pag. 11) sunt incluse, conform normativelor legale, toate spațiile verzi prevazute pentru zona studiată. Pe langă spațiul verde din vecinătatea fabricii Marta, sunt repartizate și alte zone verzi compacte, evidențiate într-un tabel dedicat, pe insule urbane, tabel prezent și in planșa A-03, conform cerintelor urbanistice aplicabile.

La etapa de aviz de oportunitate, in urma consultarilor cu reprezentantii Municipiului Arad, pe planșă au fost marcate prioritar spatiile verzi din vecinătatea fabricii Marta și din

vecinătatea canalului Mureșel, însă toate zonele verzi prevezute sunt detaliate în textul memoriului tehnic și vor fi reflectate corespunzător și în planșe în etapa a doua de elaborare a propunerilor din cadrul PUZ. Astfel, procentul de spații verzi propus pentru zona studiată respectă integral cerințele și reglementările legale în vigoare.

Observația nr. 3 privind posibilitatea ca zona studiată să devină, un nou centru civic Confirmăm ca zona studiată va deveni un pol de dezvoltare și regenerare urbană conform nevoilor de dezvoltare ale Municipiului Arad. Nu este clar ce se are în vedere prin conceptul de centru civic, însă zona studiată este analizată pentru a deveni un centru de dezvoltare urbană având în vedere natura de proprietate privată dar care include și zone de interes public, cum ar fi fabrica Marta, grădinite, școli sau alte unități de interes public, rețea stradală și spații verzi, realizând astfel o dezvoltare urbanistică corespunzătoare și care respectă pe deplin interesele publice ale Municipiului Arad în zona studiată. Dezvoltarea propusă urmărește să asigure un echilibru între natura de proprietate privată a terenului și necesitatea de a răspunde interesului public, astfel încât zona să contribuie la creșterea calității vieții urbane și la consolidarea unei structuri urbanistice moderne, adaptate cerințelor și dinamicii actuale ale comunității arădene

Observația nr. 4 privind continuarea strazii 1, marcată cu linie punctată

Traseul Strazii 1 a fost stabilit în urma consultărilor cu reprezentanții Municipiului Arad, fiind adaptat la nevoile de conectivitate urbană ale zonei. În etapa următoare de elaborare a documentației PUZ, atât traseul final, cât și modul de intersectare cu alte drumuri publice vor fi definite în funcție de direcțiile și avizele primite de la autoritățile locale.

Intersecția cu bulevardul Corneliu Coposu va fi realizată pe baza soluției de conectare urbană avizată de Comisia de Trafic, precum și a recomandărilor Municipiului Arad conform considerentelor juridice și tehnice aplicabile. Astfel, proiectul va integra toate observațiile și avizele relevante, asigurând o dezvoltare coerentă și funcțională a infrastructurii rutiere din zona.

Observația nr. 5 privind lipsa mențiunii numărului de apartamente aproximativ care se intenționează a fi realizate

Observația nu ia în considerare prevederile memoriului tehnic. Va rugăm să observați pagina 10 din memoriul tehnic care indică un număr de 4700 de apartamente cu o medie de 3 locatari per apartament. Aceasta estimare a stat la baza stabilirii funcțiilor viitoare, a dimensionării spațiilor verzi și a celorlalte componente urbanistice ale proiectului.

Prin urmare, informația privind numărul de apartamente a fost inclusă și fundamentată corespunzător în documentația tehnică, respectând cerințele de transparență și de planificare urbană.

Observația nr. 6 privind lipsa unei intenții de mobilare urbanistică și lipsa asigurării unor funcțiuni suplimentare față de cea de locuire

Observația nu reflectă, prevederile memoriului tehnic. În memoriul tehnic sunt detaliate propuneri concrete pentru funcțiuni de utilitate publică, precum Zona 4 din cadrul insulei urbane 3, care este destinată exclusiv acestor scopuri. De asemenea, zona Casa Marta este prevăzută ca pol urban, cu spații verzi aferente și funcțiuni complementare locuirii.

Întregul PUZ urmărește integrarea intereselor de dezvoltare urbană ale Municipiului Arad cu cele private, rezultând din natura de proprietate privată a zonei studiate. Mențiunile incluse la etapa Aviz de Oportunitate respectă cerințele urbanistice și legale, urmând ca detalierea suplimentară a funcțiilor și mobilării urbanistice să fie realizată în etapele următoare ale procedurii, conform prevederilor legale aplicabile și în colaborare cu autoritățile competente.

Observația nr. 7 privind necesitatea unei dezbateri publice reale

Confirmăm interesul nostru deplin pentru organizarea unei dezbateri publice autentice, în cadrul căreia să fie ascultate și analizate punctele de vedere ale comunității. Procedura de aprobare a PUZ-ului va fi derulată cu respectarea strictă a reglementărilor legale în vigoare privind informarea și consultarea publicului, asigurând transparență și implicare activă din partea tuturor părților interesate.

Concluzie:

Memoriul tehnic conține deja în mod clar o serie de răspunsuri la observațiile transmise. De asemenea, confirmăm angajamentul nostru de respectare cu strictețe a prevederilor legale aplicabile cu privire la procedura de elaborare a PUZ și integrarea în acesta a oricăror interese publice legitime compatibile cu direcția de dezvoltare a Municipiului Arad precum și cu natura de proprietate privată a zonei studiate, asigurând astfel un echilibru între interesele comunității și cele ale titularului dreptului de proprietate. Toate etapele viitoare vor fi parcurse cu transparență și deschidere față de autorități și comunitate, în conformitate cu reglementările în vigoare.”

Prin adresa nr.106712/A5/18.012.2025 a fost transmis persoanei contestată răspunsul elaboratorului documentației cu privire la sesizarea transmisă, cât și invitația de a participa la dezbaterile publice organizată în data de 15.01.2026 în vederea consultării publicului asupra propunerilor din studiul de oportunitate.

Cetățenii au fost invitați să participe la dezbaterile publice prin anunț postat pe site-ul instituției, pe panoul afiș amplasat pe parcela care a generat PUZ și anunț publicat în ziarul local. A fost transmisă invitație de participare Comisiei 2-Urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniului, juridic.

La data de 15.01.2026 ora 15, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand a avut loc dezbaterile publice în vederea consultării publicului asupra propunerilor din studiul de oportunitate.

Procesul verbal al dezbaterii publice a fost afișat pe site-ul instituției la data de 26.01.2026, iar Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul acesteia completat cu punctul de vedere al inițiatorului și elaboratorului documentației (anexat), a fost afișat în data de 16.02.2026.

Până la această dată 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 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	Semnătură	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		05 MAR. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		12.02.2026