



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 202  
din 29 aprilie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Dezvoltare zonă rezidențială”,

amplasament extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN,  
Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Trifoi Florea și Trifoi Mariana

Proiectant general: S.C. Cityplan Studio S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 14622/19.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 13678/A5/19.02.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 14621/A5/19.02.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 9/19.02.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Dezvoltare zonă rezidențială”, amplasament extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad, măsurând o suprafață totală de 263.300,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

### Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

### Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în PUG
- 2.2. Încadrare în teritoriu
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Proprietăți asupra terenurilor și circulația lor
- 2.6. Propunere de mobilare
- 2.7. Reglementări – Plan coordonator echipare edilitară
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Parcelare propusă

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

2.1. Proprietari/Dezvoltatori: Trifoi Florea și Trifoi Mariana;

2.2. Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crețu Emanuel, pr. nr. AU 03/2022

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 263.300,00 mp, sunt proprietate privată, identificate prin:

-C.F. nr. 348541 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 70.421,00 mp, proprietari Trifoi Florea și Trifoi Mariana;

-C.F. nr. 348542 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 192.879,00 mp, proprietari Trifoi Florea și Trifoi Mariana;

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale

privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 13678 din 19.02.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Trifoi Florea și Trifoi Mariana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETAR GENERAL  
Marius CLIȚAN

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T  
Nr. 103/24.02.2026

Avizat  
SECRETAR GENERAL  
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Dezvoltare zonă rezidențială”,  
amplasament extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN,  
Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: Trifoi Florea și Trifoi Mariana  
Proiectant general: S.C. Cityplan Studio S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 14622/19.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 13678/A5/19.02.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 14621/A5/19.02.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 9/19.02.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Dezvoltare zonă rezidențială”, amplasament extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad, măsurând o suprafață totală de 263.300,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în PUG
- 2.2. Încadrare în teritoriu
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Proprietăți asupra terenurilor și circulația lor
- 2.6. Propunere de mobilitate
- 2.7. Reglementări – Plan coordonator echipare edilitară
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Parcelare propusă

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură

RUR, arh. CREȚU Emanuel, pr. nr. AU 03/2022

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 263.300,00 mp, sunt proprietate privată, identificate prin:

-C.F. nr. 348541 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 70.421,00 mp, proprietari TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA;

-C.F. nr. 348542 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 192.879,00 mp, proprietari TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA;

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația

administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 13678 din 19.02.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament  
**„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,**  
amplasament **extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul**  
**Arad,**  
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad**  
Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA  
Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA  
-Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
CREȚU Emanuel, pr. nr. AU 03/2022.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 76290 din 22.08.2025, cât și a completărilor depuse cu nr. 83219/15.09.2025, nr. 91621/10.10.2025 și nr. 13374/16.02.2026, de către TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA;
- raportul de specialitate nr. 14621/A5/19.02.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 13678/A5/19.02.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 9/19.02.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1535 din 01.09.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 263.300,00 mp, sunt proprietate privată, identificate prin:

- C.F. nr. 348541 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 70.421,00 mp, proprietari TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA;
- C.F. nr. 348542 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 192.879,00 mp, proprietari TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

**„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,** amplasament **extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad,,** măsurând o suprafață totală de 263.300,00 mp

### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ**”, amplasament extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte, măsurând o suprafață totală de 263.300,00 mp

### **Principalii indicatori urbanistici sunt:**

#### **Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

P.O.T maxim propus = 35,00%

C.U.T. maxim propus = 1,05

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E+M cu înălțime maximă de 7,00 m la cornișă, respectiv maxim 12,00 m la coamă.

#### **M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, respectiv maxim 15,00 m la coamă.

#### **Is - Zona dotări și servicii – lot 79:**

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă.

#### **Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:**

P.O.T maxim propus = 10,00%

C.U.T. maxim propus = 0,10

Regimul de înălțime maxim propus este P, cu înălțime maximă de 3,50 m la cornișă.

#### **Cc – Căi de comunicații (Circulații auto și pietonale) – lot 86:**

P.O.T maxim propus = 0,00%

C.U.T. maxim propus = 0,00

Înălțime maximă – nu este cazul..

#### **Teren arabil (categoria de folosință nu se schimbă) – lot 87-88 (cca 16,20 ha):**

Se poate reglementa ulterior printr-un PUZ, PUD, respectându-se prevederile legislative (Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR nr. 525/1996, etc.);

Investiția se va face gradat și etapizat.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20530/27.09.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 135 m (120 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15 m înălțimea maximă a construcției).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ**”, amplasament extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazăr Faur**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 14621/A5/19.02.2026

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,**

amplasament **extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad,**

pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad**

Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA

Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA

-Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CREȚU Emanuel, pr. nr. AU 03/2022.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, conform parcelelor identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 – Arad.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 263.300,00 mp, sunt proprietate privată, identificate prin:

-C.F. nr. 348541 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 70.421,00 mp, proprietari TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA;

-C.F. nr. 348542 – Arad – teren arabil în extravilan, S = 192.879,00 mp, proprietari TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA.

#### **Situația existentă**

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,** amplasament **extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad,** se propune reglementarea parțială a unei zone cu funcțiuni mixte, măsurând o suprafață totală de 263.300,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

-**la Nord:** teren proprietate publică, Strada Nucului, identificat prin C.F. nr. 358854 - Arad, teren proprietate publică, Strada Steagului, identificat prin C.F. nr. 351160 – Arad, împreună cu prelungirea DJ 682, identificat prin C.F. nr. 350503 – Arad, dar și alte proprietăți private;

- la Vest:** teren proprietate publică, Strada Vântului, identificată prin C.F. nr. 358943 – Arad, dar și alte proprietăți private, curți construcții edificate în baza HCLM Arad 220/2016 „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, extravilan Municipiul Arad, zona Sânicolaul Mic;
- la Est:** teren proprietate publică, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 310382 - Arad;
- la Sud:** terenuri proprietăți private, arabil, identificate prin C.F. nr. 312806, 312805, 312804 - Arad;

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare parțială a unei zone cu funcțiuni mixte locuire și servicii compatibile.

**Funcțiuni dominante propuse:** zonă rezidențială compusă din locuire individuală, zonă mixtă locuire și servicii compatibile și o zonă destinată serviciilor.

#### **Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

**Utilizări permise:** clădiri de locuit cu o singură unitate de locuit;

##### **Utilizări cu condiții:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Construcții de garare (garaje, carpoturi, etc.) care să nu depășească mai mult de 2 locuri de autoturisme;

-Anexe gospodărești;

##### **Interdicții definitive:**

-Agenții de turism, spații de cazare;

-Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale;

-Spații comerciale;

-Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

-Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică.

#### **M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

**Funcțiune dominantă: locuire cu o unitate locativă**

##### **Utilizări permise:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Construcții de garare (garaje, carpoturi, etc.) care să nu depășească mai mult de 2 locuri de autoturisme;

-Anexe gospodărești.

##### **Utilizări cu condiții permise doar la parter:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Agenții de turism;

-Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale;

-Spații comerciale;

-Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

**Interdicții definitive:**

- Stații distribuții carburant;
- Spălătorii;
- Activități agricole;
- Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică.

**Is - Zona dotări și servicii – lot 79:****Funcțiunea dominantă: servicii****Utilizări permise:**

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Construcții de garare (garaje, carpoturi, etc.);
- Agenții de turism, spații de cazare temporară cu maxim 10 locuri de cazare;
- Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale;
- Spații comerciale;
- Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Stații distribuții carburant;
- Spălătorii;

**Interdicții definitive:**

- Construire de locuințe colective;
- Activități agricole;
- Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică;

**Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:****Utilizările admise:**

- Teren amenajat pentru instalații;
- Platforme betonate pentru amplasare deșeuri;
- Construcție stație de transformare;
- Căi de comunicații;
- Grupuri sanitare, spații pentru depozitare și întreținere;
- Spații verzi, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații.

**Interdicții permanente:**

- Construcții rezidențiale;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile/deșeuri;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

**Este interzisă:** intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

**ARABIL – loturile 87-88 - categoria de folosință a acestora nu schimbă, rămâne arabil****Indicatori urbanistici maximi propuși:****Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

P.O.T maxim propus = 35,00%

C.U.T. maxim propus = 1,05

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E+M cu înălțime maximă de 7,00 m la cornișă, respectiv maxim 12,00 m la coamă.

**M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, respectiv maxim 15,00 m la coamă.

**Is - Zona dotări și servicii – lot 79:**

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă.

**Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:**

P.O.T maxim propus = 10,00%

C.U.T. maxim propus = 0,10

Regimul de înălțime maxim propus este P, cu înălțime maximă de 3,50 m la cornișă.

**Cc – Căi de comunicații (Circulații auto și pietonale) – lot 86:**

P.O.T maxim propus = 0,00%

C.U.T. maxim propus = 0,00

Înălțime maximă – nu este cazul..

**Teren arabil (categoria de folosință nu se schimbă) – lot 87-88 (cca 16,20 ha):**

Se poate reglementa ulterior printr-un PUZ, PUD, respectându-se prevederile legislative (Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR nr. 525/1996, etc.);

Investiția se va face gradat și etapizat.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20530/27.09.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 135 m (120 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15 m înălțimea maximă a construcției).

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

-Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural), conform cu funcțiunea propusă și cu respectarea normelor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și toate spațiile vor fi prevăzute cu ferestre pentru a beneficia de lumină naturală pentru minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

-Clădirile se vor amplasa retras la 5,00 m față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

-Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor putea realiza numai cu obținerea acordului unității teritoriale de pompieri.

-Pentru zona de locuințe individuale (lot 1-48, 50-73) retragerea față de limitele laterale este de minim 2,00 m sau conform Codului Civil. Retragera în spate va fi de 10,00 m și în față va fi minim 5,00 m. Amplasarea pe limitele laterale ale terenului va fi posibilă numai cu acordul notarial al vecinilor afectați. În cazul parcelelor de colț, retragerea în față este de 5,00 m, retragerea laterală este 5,00 m față de stradă și 2,00 m față de parcela vecină (în cazul în care nu se construiește pe limita de proprietate) și față de spațiile verzi retragerea e de 3,00 m și 10,00 m retragere în spate.

-Pentru zona mixtă de locuire cu servicii la parter (lot 74-78) retragerea față de limitele laterale este de minim 2,00 m sau conform Codului Civil. Retragera în spate va fi de 10,00 m și în față va fi minim 5,00 m. Amplasarea pe limitele laterale ale terenului va fi posibilă numai cu acordul notarial al vecinilor afectați.

-Pentru zona de dotari publice și servicii (lot 79): în cadrul parcelei înălțimea construcțiilor va fi variabilă în funcție de distanța față de zona de protecție absolută a platformei meteorologice. Mai exact înălțimea construcțiilor este limitată la 1/6 din distanța față de zona de protecție absolută. Astfel pentru  $H=3,00$  m retragerea este de 18,00 m, pentru  $H=7,00$  m retragerea este de 42,00 m și pentru regimul maxim de înălțime de  $H_{max}=10,00$  m retragerea este de 60,00 m (aceste distanțe se masoară de la zona de protecție absolută a platformei meteorologice). Retragera la stradă și laterale va fi 5,00 m.

-Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și de asemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:**

-Pentru loturile 1-48, 50-78 (excepție capetele de străzi) se pot amplasa clădirile și pe limita laterală cu acordul notarial al vecinului. Pentru cazul în care se optează pentru retragere, distanța clădirilor față de limitele de proprietate va fi minim 2,00 m.

-În cazul parcelelor de colț, retragerile laterale vor fi de 5,00 m față de stradă și 3,00 m față de spațiile verzi.

-Pentru lotul 79 construcțiile se vor amplasa la 5,00 m distanță.

-Construcțiile de garaje sau carport din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora cu acordul notarial al vecinului, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament.

-Se admit calcane spre vecini cu acord notarial atât la clădirile principale cât și la garaje/carporturi.

-Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:**

-Pentru loturile 1-48, 50-73, clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10,00 m față de limita din spate conform documentației;

-Pentru loturile 74-78, clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10,00 m față de limita din spate conform documentației;

-Pentru lotul 79, clădirea cu  $H_{max}$  de 3,00 m se va retrage minim 18,00 m, dacă  $H_{max}$  este 7,00 m atunci clădirea se retrage minim 42,00 m, dacă  $H_{max}$  este 10,00 m atunci clădirea se va retrage 60,00 m.

-Amplasarea unei construcții în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cu privire la amplasarea față de drumurile publice, autorizarea de amenajarea parcurilor și a construcțiilor aferente acestora este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Se va impune o zona de protecție de 2,50 m pentru canalul de desecare identificat cu C.F. nr. 310382 - Arad (în estul terenurilor studiate) conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006.

Se va impune o zona de protecție absolută de 30,00 m pentru platforma meteorologică conform legii 139/2000.

Pentru cele 6 linii de LEA 20kV se va respecta 24,00 m zonă de protecție și pentru linia de 110 kV zonă de protecție 37,00 m.

Zonele de protecții menționate mai sus vor fi spații verzi cu vegetație joasă. Vor putea fi amenajate, dar nu se pot planta arbori.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții pentru locuire nu mai puțin de 35% pe lot locuire și zonă mixtă și 15% pentru subzone servicii și comerț.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, după cum urmează:

#### **Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

- Se prevede minim 1 loc de parcare/lot;

#### **M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

- Se prevede minim 5 locuri de parcare/lot;

#### **Is - Zona dotări și servicii – lot 79:**

- Pentru lotul de servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți astfel: un loc de parcare la 200 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de 600-2000 mp; un loc de parcare la 40 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de peste 2000 mp;

#### **Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:**

- Se permit locuri de parcare astfel un loc de parcare la 200 mp/suprafață de spațiu verde.

### **Circulații și accesuri:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto/pietonal la incintă se va realiza dinspre Nord prin prelungirea străzii Vântului pe terenul propus spre reglementare și conectarea cu strada Nucului prin crearea unei trame stradale de deservire locală.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se vor face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum

având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

Accesele carosabile vor lățimea de minim 3,00 m și maxim 3,50 m pentru un sens și minim 6,00 m și maxim 7,00 m dacă sunt reprezentate două accese alipite. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru loturile de servicii și mixte pot avea două accese, în funcție de destinația terenului și de posibilitățile de mobilare ale terenului.

Accesele pietonale sunt obligatorii și se vor încerca a fi cuplate cu accesele auto, acolo unde este posibil și vor respecta normele de siguranță pentru persoanele cu dizabilități.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile:

-Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

-Se propune divizarea terenului în 88 de loturi din care 72 de loturi sunt dedicate locuirii, 5 loturi sunt dedicate zonei mixte de locuire cu parter comercial, un lot dedicat serviciilor, 4 loturi pentru spații verzi, 3 loturi spațiu verde de aliniament, un lot pentru căi de comunicație și 2 loturi a căror categorie de folosință nu se modifică. Parcelarea pe zonele a căror categorie de folosință nu se modifică (loturile 87-88) se poate realiza printr-un PUZ definit prin procedura din legea 350/2001.

-Loturile de locuire 1-48, 50-73, parcelele vor avea frontul stradal minim 16,00 m, adâncimea de 32,00 m sau o suprafață minimă de 500,00 m<sup>2</sup>.

-Loturile mixte de locuire și servicii 74-78, parcelele vor avea frontul stradal minim de 21,00 m, adâncimea minim de 43,00 m sau suprafața minimă de 840,00 m<sup>2</sup>.

-Loturile de pe colț nu vor avea suprafețe mai mici decât cele menționate mai sus.

-Respectarea prevederilor documentației de urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, a înălțimii maxime la cornișă, respectiv a înălțimii maxime a clădirilor. În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor avea frontul stradal minim de 16 m și o suprafață mai mare de 500,00 mp.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitatea de prevenire și stingere a incendiilor precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1535 din 01.09.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

| Nr. crt. | Organisme centrale/teritoriale interesate                                                                | Nr. și data aviz             | Valabilitate aviz |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1        | S.C. E-Distribuție Banat S.A.                                                                            | 16148097/27.06.2023          | 01.09.2025        |
| 2        | Compania de Apă Arad S.A.                                                                                | 26150/16.01.2023             | -                 |
| 3        | Delgaz Grid S.A.                                                                                         | 215035433/30.05.2025         | 01.09.2025        |
| 4        | Agenția Națională pentru Protecția Mediului                                                              | 1320/28.01.2025              | -                 |
| 5        | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.                      | 323007/323055/<br>28.08.2023 | -                 |
| 6        | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.                        | 323006/323056/<br>22.08.2023 | -                 |
| 7        | M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier                                        | 289855/07.04.2025            | 07.04.2026        |
| 8        | M.A.I. – Direcția Generală Logistică                                                                     | 584717/17.01.2024            | -                 |
| 9        | S.R.I.                                                                                                   | 407969/24.06.2025            | 24.06.2026        |
| 10       | O.C.P.I. Arad                                                                                            | P.V. 1926/2023               | -                 |
| 11       | Autoritatea Aeronautică Civilă Română                                                                    | 20530/27.09.2024             | 27.09.2025        |
| 12       | A.N.I.F.                                                                                                 | 142/17.07.2023               | -                 |
| 13       | M.A.D.R.                                                                                                 | 134/14.03.2025               | -                 |
| 14       | D.S.P. Jud. Arad                                                                                         | 187/18.04.2024               | -                 |
| 15       | A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș                                                                         | 43/08.07.2024                | 08.07.2026        |
| 16       | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public                                            | 66616/Z1/24.04.2025          | -                 |
| 17       | Orange Romania Communications S.A.                                                                       | 27/26.01.2023                | -                 |
| 18       | Direcția Județeană pentru Cultură Arad                                                                   | 5/U/20.01.2025/              | -                 |
| 19       | M.A.N. – Statul Major al Apărării                                                                        | DT 8378/09.08.2023           | -                 |
| 20       | Administrația Națională de Metrologie – Centrul Meteorologic Regional Banat-Crișana<br>Raport de avizare | 387/31.01.2025               | -                 |
| 21       | C.J. Arad – Arhitect Șef                                                                                 | 20/21.08.2025                | 01.09.2025        |
| 22       | C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții                                                                  | 12054/31.06.2024             |                   |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.09.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 9/19.02.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

|           | Funcția      | Nume prenume            | Semnătura | Data       |
|-----------|--------------|-------------------------|-----------|------------|
| Verificat | Șef Serviciu | arh. Ioana Bărbătei     |           |            |
| Elaborat  | Consilier    | ing. Laurențiu Florescu |           | 19.02.2026 |

VIZA

JURIDICĂ

Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TRIFOI FLOREA şi TRIFOI MARIANA, cu domiciliul în Jud. Arad, Municipiul Arad, Str. Cezar, Nr. 1A, înregistrată cu nr. 76290 din 22.08.2025, cât şi a completărilor depuse cu nr. 83219/15.09.2025, nr. 91621/10.10.2025 şi nr. 13374/16.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 9 din 19.02.2026**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENŢIALĂ”,**

amplasament **extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 348541 – Arad şi C.F. nr. 348542 - Arad**

Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA şi TRIFOI MARIANA

Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** TRIFOI FLOREA şi TRIFOI MARIANA;

**Proiectant:** S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CREȚU Emanuel, pr. nr. AU 03/2022.

### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la Nord:** teren proprietate publică, Strada Nucului, identificat prin C.F. nr. 358854 - Arad, teren proprietate publică, Strada Steagului, identificat prin C.F. nr. 351160 – Arad, împreună cu prelungirea DJ 682, identificat prin C.F. nr. 350503 – Arad, dar şi alte proprietăți private;
- la Vest:** teren proprietate publică, Strada Vântului, identificată prin C.F. nr. 358943 – Arad, dar şi alte proprietăți private, curți construcții edificate în baza HCLM Arad 220/2016 „Zonă rezidențială şi funcțiuni complementare, extravilan Municipiul Arad, zona Sânicolaul Mic;
- la Est:** teren proprietate publică, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 310382 - Arad;
- la Sud:** terenuri proprietăți private, arabil, identificate prin C.F. nr. 312806, 312805, 312804 - Arad;

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcționale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare parțială a unei zone cu funcțiuni mixte locuire şi servicii compatibile.

**Funcțiuni dominante propuse:** zonă rezidențială compusă din locuire individuală, zonă mixtă locuire şi servicii compatibile şi o zonă destinată serviciilor.

**Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

**Utilizări permise:** clădiri de locuit cu o singură unitate de locuit;

**Utilizări cu condiții:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Construcții de garare (garaje, carpoturi, etc.) care să nu depășească mai mult de 2 locuri de autoturisme;

-Anexe gospodărești;

**Interdicții definitive:**

-Agenții de turism, spații de cazare;

-Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale;

-Spații comerciale;

-Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

-Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică.

**M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

**Funcțiune dominantă: locuire cu o unitate locativă**

**Utilizări permise:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Construcții de garare (garaje, carpoturi, etc.) care să nu depășească mai mult de 2 locuri de autoturisme;

-Anexe gospodărești.

**Utilizări cu condiții permise doar la parter:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Agenții de turism;

-Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale;

-Spații comerciale;

-Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

**Interdicții definitive:**

-Stații distribuții carburant;

-Spălătorii;

-Activități agricole;

-Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică.

**Is - Zona dotări și servicii – lot 79:**

**Funcțiunea dominantă: servicii**

**Utilizări permise:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

-Construcții de garare (garaje, carpoturi, etc.);

-Agenții de turism, spații de cazare temporară cu maxim 10 locuri de cazare;

-Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale;

-Spații comerciale;

-Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

-Stații distribuții carburant;

-Spălătorii;

**Interdicții definitive:**

-Construire de locuințe colective;

-Activități agricole;

-Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică;

**Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:**

**Utilizările admise:**

-Teren amenajat pentru instalații;

-Platforme betonate pentru amplasare deșeuri;

-Construcție stație de transformare;

-Căi de comunicații;

-Grupuri sanitare, spații pentru depozitare și întreținere;

-Spații verzi, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații.

**Interdicții permanente:**

-Construcții rezidențiale;

-Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;

-Depozitare en gros;

-Depozitare de materiale refolosibile/deșeuri;

-Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

**Este interzisă:** intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

**ARABIL – loturile 87-88 - categoria de folosință a acestora nu schimbă, rămâne arabil**  
**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

**Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

P.O.T maxim propus = 35,00%

C.U.T. maxim propus = 1,05

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E+M cu înălțime maximă de 7,00 m la cornișă, respectiv maxim 12,00 m la coamă.

**M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, respectiv maxim 15,00 m la coamă.

**Is - Zona dotări și servicii – lot 79:**

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă.

**Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:**

P.O.T maxim propus = 10,00%

C.U.T. maxim propus = 0,10

Regimul de înălțime maxim propus este P, cu înălțime maximă de 3,50 m la cornișă.

**Cc – Căi de comunicații (Circulații auto și pietonale) – lot 86:**

P.O.T maxim propus = 0,00%

C.U.T. maxim propus = 0,00

Înălțime maximă – nu este cazul.

**Teren arabil (categoria de folosință nu se schimbă) – lot 87-88 (cca 16,20 ha):**

Se poate reglementa ulterior printr-un PUZ, PUD, respectându-se prevederile legislative (Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR nr. 525/1996, etc.);

Investiția se va face gradat și etapizat.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20530/27.09.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 135 m (120 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15 m înălțimea maximă a construcției).

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

-Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural), conform cu funcțiunea propusă și cu respectarea normelor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și toate spațiile vor fi prevăzute cu ferestre pentru a beneficia de lumină naturală pentru minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

-Clădirile se vor amplasa retras la 5,00 m față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

-Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor putea realiza numai cu obținerea acordului unității teritoriale de pompieri.

-Pentru zona de locuințe individuale (lot 1-48, 50-73) retragerea față de limitele laterale este de minim 2,00 m sau conform Codului Civil. Retragera în spate va fi de 10,00 m și în față va fi minim 5,00 m. Amplasarea pe limitele laterale ale terenului va fi posibilă numai cu acordul notarial al vecinilor afectați. În cazul parcelelor de colt, retragerea în față este de 5,00 m, retragerea laterală este 5,00 m față de stradă și 2,00 m față de parcela vecină (în cazul în care nu se construiește pe limita de proprietate) și față de spațiile verzi retragerea e de 3,00 m și 10,00 m retragere în spate.

-Pentru zona mixtă de locuire cu servicii la parter (lot 74-78) retragerea față de limitele laterale este de minim 2,00 m sau conform Codului Civil. Retragera în spate va fi de 10,00 m și în față va fi minim 5,00 m. Amplasarea pe limitele laterale ale terenului va fi posibilă numai cu acordul notarial al vecinilor afectați.

-Pentru zona de dotari publice și servicii (lot 79): în cadrul parcelei înălțimea construcțiilor va fi variabilă în funcție de distanța față de zona de protecție absolută a platformei meteorologice. Mai exact înălțimea construcțiilor este limitată la 1/6 din distanța față de zona de protecție absolută. Astfel pentru H=3,00 m retragerea este de 18,00 m, pentru H=7,00 m retragerea este de 42,00 m și pentru regimul maxim de înălțime de Hmax=10,00 m retragerea este de 60,00 m (aceste distanțe se masoară de la zona de protecție absolută a platformei meteorologice). Retragera la stradă și laterale va fi 5,00 m.

-Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform

Codului Civil și de asemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:**

-Pentru loturile 1-48, 50-78 (excepție capetele de străzi) se pot amplasa clădirile și pe limita laterală cu acordul notarial al vecinului. Pentru cazul în care se optează pentru retragere, distanța clădirilor față de limitele de proprietate va fi minim 2,00 m.

-În cazul parcelelor de colț, retragerile laterale vor fi de 5,00 m față de stradă și 3,00 m față de spațiile verzi.

-Pentru lotul 79 construcțiile se vor amplasa la 5,00 m distanță.

-Construcțiile de garaje sau carport din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora cu acordul notarial al vecinului, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament.

-Se admit calcane spre vecini cu acord notarial atât la clădirile principale cât și la garaje/carporturi.

-Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:**

-Pentru loturile 1-48, 50-73, clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10,00 m față de limita din spate conform documentației;

-Pentru loturile 74-78, clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10,00 m față de limita din spate conform documentației;

-Pentru lotul 79, clădirea cu Hmax de 3,00 m se va retrage minim 18,00 m, dacă Hmax este 7,00 m atunci clădirea se retrage minim 42,00 m, dacă Hmax este 10,00 m atunci clădirea se va retrage 60,00 m.

-Amplasarea unei construcții în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cu privire la amplasarea față de drumurile publice, autorizarea de amenajarea parcurilor și a construcțiilor aferente acestora este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Se va impune o zonă de protecție de 2,50 m pentru canalul de desecare identificat cu C.F. nr. 310382 - Arad (în estul terenurilor studiate) conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006.

Se va impune o zonă de protecție absolută de 30,00 m pentru platforma meteorologică conform legii 139/2000.

Pentru cele 6 linii de LEA 20kV se va respecta 24,00 m zonă de protecție și pentru linia de 110 kV zonă de protecție 37,00 m.

Zonele de protecții menționate mai sus vor fi spații verzi cu vegetație joasă. Vor putea fi amenajate, dar nu se pot planta arbori.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții pentru locuire nu mai puțin de 35% pe lot locuire și zonă mixtă și 15% pentru subzone servicii și comerț.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, după cum urmează:

#### **Li - Zona locuire individuală (locuințe izolate sau cuplate) – lot 1-48, 50-73:**

- Se prevede minim 1 loc de parcare/lot;

#### **M - Zona mixtă de locuire cu servicii și dotări – lot 74-78:**

- Se prevede minim 5 locuri de parcare/lot;

#### **Is - Zona dotări și servicii – lot 79:**

- Pentru lotul de servicii vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti astfel: un loc de parcare la 200 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de 600-2000 mp; un loc de parcare la 40 mp/suprafață desfășurată a construcției pentru unitați de peste 2000 mp;

#### **Ve – Spații verzi – lot 49, 80-85:**

- Se permit locuri de parcare astfel un loc de parcare la 200 mp/suprafață de spațiu verde.

### **Circulații și accesuri:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto/pietonal la incintă se va realiza dinspre Nord prin prelungirea străzii Vântului pe terenul propus spre reglementare și conectarea cu strada Nucului prin crearea unei trame stradale de deservire locală.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se vor face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

Accesele carosabile vor lățimea de minim 3,00 m și maxim 3,50 m pentru un sens și minim 6,00 m și maxim 7,00 m dacă sunt reprezentate două accese alipite. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru loturile de servicii și mixte pot avea două accese, în funcție de destinația terenului și de posibilitățile de mobilitate ale terenului.

Accesele pietonale sunt obligatorii și se vor încerca a fi cuplate cu accesele auto, acolo unde este posibil și vor respecta normele de siguranță pentru persoanele cu dizabilități.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile:

-Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

-Se propune divizarea terenului în 88 de loturi din care 72 de loturi sunt dedicate locuirii, 5 loturi sunt dedicate zonei mixte de locuire cu parter comercial, un lot dedicat serviciilor, 4 loturi pentru spații verzi, 3 loturi spațiu verde de aliniament, un lot pentru căi de comunicație și 2 loturi a căror categorie de folosință nu se modifică. Parcelarea pe zonele a căror categorie de folosință nu se modifică (loturile 87-88) se poate realiza printr-un PUZ definit prin procedura din legea 350/2001.

-Loturile de locuire 1-48, 50-73, parcelele vor avea frontul stradal minim 16,00 m, adâncimea de 32,00 m sau o suprafață minimă de 500,00 m<sup>2</sup>.

-Loturile mixte de locuire și servicii 74-78, parcelele vor avea frontul stradal minim de 21,00 m, adâncimea minim de 43,00 m sau suprafața minimă de 840,00 m<sup>2</sup>.

-Loturile de pe colț nu vor avea suprafețe mai mici decât cele menționate mai sus.

-Respectarea prevederilor documentației de urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, a înălțimii maxime la cornișă, respectiv a înălțimii maxime a clădirilor. În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor avea frontul stradal minim de 16 m și o suprafața mai mare de 500,00 mp.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitatea de prevenire și stingere a incendiilor precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>^</sup>3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1535 din 01.09.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR.13678/A5/19.02.2026

**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 – Dezvoltare zona rezidențială**

-Proprietari/Dezvoltatori: TRIFOI FLOREA și TRIFOI MARIANA  
-Amplasament: extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 348541 – Arad și C.F. nr. 348542 - Arad  
-Proiectant general: S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CREȚU Emanuel, pr. nr. AU 03/2022  
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. 37924/03.05.2023, completările depuse cu nr.49042/12.06.2023 și 50002/15.06.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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](http://www.primariaarad.ro) în data de **09.06.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **09.06.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;  
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **09.06.2023-18.06.2023** 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. 57939/13.07.2023, 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](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 08.09.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.09.2023 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 08.09.2023-22.09.2023 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 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 studiata a documentației de urbanism identificate cu CF 355638, CF 327301, CF 333007, CF 333008, CF 330099, CF 330058, CF 312845, CF 312806, CF 312805, CF 353001, CF 353025, CF 353063, CF 343464, CF 359003, CF 348417, CF 353382, CF 307576, CF 348189, CF 344801, CF 344800, CF 323009, CF 351769, CF 342111, CF 359820, CF 343720, CF 3112038, CF 352018, CF 356260, CF 356259, ADMINISTRATIA NATIONALA DE METEOROLOGIE, SC GB COMPANY EUROPE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.75923/19.09.2023 proprietarul imobilelor învecinate ne transmite faptul că intenționează să dezvolte o zonă de servicii pe terenurile proprietatea dânsului și își exprimă disponibilitatea pentru împărțirea costurilor legate de reglementarea liniei electrice aeriene LEA 20kV existentă pe terenul beneficiarului, înspre limita de proprietate comună, prin montajul îngropat al acesteia, pe o lungime cuprinsă între 50m și 70m ...

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.09.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.83865/16.10.2023 inițiatorul documentației ne transmite răspuns prin care își exprimă dezacordul cu privire la montajul îngropat al liniei electrice aeriene LEA 20kV.

Răspunsul a fost transmis solicitantului la data de 23.10.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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       |
|          | Sef serviciu | Arh.Ioana Bărbăței |           |            |
| Elaborat | Consilier    | Angelica Giura     |           | 17.02.2026 |

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