

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**  
**Nr. 14622/19.02.2026**

**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