



SERVICIUL URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI  
Nr. 12056 din 12.05.2026

## RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
**„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,**  
Amplasament intravilan oraș Sântana, CF nr. 316739 Sântana, jud. Arad

- **Beneficiar- RUS Emanuel, RUS Georgiana și CODREANU-ȚÎNTEA Iulia;**
- **Proiectant general- S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.- Dorian BALOGH, proiect nr. 518/2023;**

### Încadrarea în localitate:

Parcela propusă spre reglementare este amplasată în sud-vestul Orașului Sântana, în intravilan, având front la str. Câmpului și se constituie dintr-un teren având **categorია de folosință conform extras CF de teren neproductiv în intravilan.**

Incinta propusă spre reglementare este direct accesibilă, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Câmpului, care la rândul ei este accesibilă din drumul județean DJ 791 (care străbate Orașul Sântana pe direcția nord-est – sud-vest) prin străzile Crișului și Zărandului.

### Situația juridică a terenului:

Parcela propusă pentru reglementare este proprietate privată, în suprafață de **2.787 mp**, identificată prin:

- **CF nr. 316739 Sântana**, teren neproductiv în intravilan, proprietate privată **RUS Emanuel, RUS Georgiana și CODREANU-ȚÎNTEA Iulia.**

### Situația existentă:

În conformitate cu PUG și RLU aprobat prin H.C.L. nr. 154/2012, prelungit prin H.C.L. nr. 181/2022, parcela este situată în UTR 4-M3- *Subzone servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă, agrement cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.*

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,** amplasament intravilanul orașului Sântana, pe parcela identificată prin C.F. nr. 316739 Sântana, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață de 2.787 mp.

### Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- Nord-vest: proprietate publică Oraș Sântana – str. Câmpului;
- Nord-est: proprietate privată persoană fizică – locuință cu regim redus de înălțime;
- Sud-est: proprietate publică Statul Român – calea ferată Arad-Oradea;
- Sud-vest: proprietate privată persoană juridică – încadrată în subzona funcțională M3a - subzonă mixtă;

### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.**

Intenția inițiatorilor/beneficiarilor este de a reglementa această zonă pentru a se edifica clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate locuirii, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare locuirii precum anexe gospodărești (garaj, carport, terasă, filigorie, piscină, seră etc.), spații verzi amenajate, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare uzuale pentru realizarea bransamentelor, amenajarea accesului pietonal și carosabil în incintă.

### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: zonă rezidențială- locuințe individuale și colective;
- funcțiuni admise: funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;

### **Zone funcționale:**

**L** –Funcțiune dominantă- zonă rezidențială;

**Lmi**- Subzonă locuințe cu regim redus de înălțime;

**LCci** – Subzonă căi de comunicație de incintă;

**LSvi** – Subzonă spații verzi amenajate de incintă;

### **Funcțiuni complementare:**

**Cc** – Zonă căi de comunicație;

### **Utilizări permise cu condiții:**

- locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a min. 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă și a respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; la parterul locuințelor - funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă;

### **Utilizări interzise:**

- construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine/bovine; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 250 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire; activitati industriale (altele decât atelierelor meșteșugărești) si de depozitare; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

**Interdicții temporare:-** nu este cazul.

### Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **P.O.T. maxim: 35,00 %;**
- **C.U.T. maxim: 1,00.**

### Regim de înălțime propus:

- **max. P...P+2E** pentru locuințe (subsol sau demisol opțional),  
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 11,00 m;
- **max. S/D + P** pentru anexe gospodărești și garaj  
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 5,50 m;

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

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (str. Câmpului): construcțiile de locuințe **vor fi amplasate la frontul stradal**.

**Față de limita posterioară** de proprietate: clădirile de locuințe vor fi **retrase minim 29,63m- 35,35m**, iar clădirile **anexelor gospodărești vor fi retrase minim 12,45 m- 5,64 m- 15,26 m**, conform planșei "Reglementări urbanistice - zonificare", astfel încât cele din urmă să fie situate în afara zonei de siguranță (20 m din ax) a liniilor de cale ferată.

#### Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare locuință.

Se admit mai multe clădiri pe aceeași parcelă dintre care o locuință principală, o locuință secundară și anexe gospodărești. Distanța minimă între locuințele de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

### Zone de protecție impuse:

Zona propusă spre reglementare figurează în zona de siguranță și protecție a liniilor de cale ferată Arad-Oradea – administrator CNCF "CFR" SA, între borna de la km 22+4 și km 22+5. Se vor respecta condițiile impuse prin avizul care se va obține din partea CNCF "CFR" SA.

Amplasamentul este situat parțial în **zona de siguranță de 20 m din axul liniilor de cale ferată**, de la km 22+426 (unde distanța de la limita de proprietate până în axul liniilor de cale ferată este de 7,71 m) până la km 22+468 (unde distanța de la limita de proprietate până în axul liniilor de cale ferată este de 4,96 m). **În această zonă este interzisă amplasarea oricăror construcții** (clădiri, împrejurimi, instalații), fiind admise soluții de împrejmuire exclusiv din vegetație/plante ornamentale.

### Spații verzi și plantate:

Se va asigura **zonă verde amenajată de incintă în proporție de minim 35%** din suprafața fiecărei parcele rezidențiale.

Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

Sistematizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

### Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii, exclusiv în interes public.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Se admit locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a min. 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Se admit funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii libérale, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă.

### **Circulații și accesuri:**

#### **1. Accese carosabile:**

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru fiecare unitate locativă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 5,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Având în vedere configurația existentă a limitelor de proprietate ale zonei reglementate raportate la prospectul stradal al str. Câmpului, se va asigura continuitatea frontului stradal al acesteia prin cedarea în domeniul public al Orașului Sântana a unei suprafețe de 269 mp aferentă lot 3 propus, anterior autorizării clădirilor aferente zonei rezidențiale propuse.

#### **2. Accese pietonale:**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

### **Parcelarea:**

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, însă sunt considerate loturi construibile doar acelea pentru care se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de minimum 750 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentului regulament, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, după caz.

Având în vedere configurația existentă a limitelor de proprietate ale zonei reglementate raportate la prospectul stradal al str. Câmpului, se va asigura continuitatea frontului stradal al acesteia prin cedarea în domeniul public al Orașului Sântana a unei suprafețe de 269 mp aferentă lot 3 propus, anterior autorizării clădirilor aferente zonei rezidențiale propuse.

### **Utilități:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Clădirile pentru locuințe care se vor realiza pe amplasament vor fi racordate/branșate la rețelele edilitare existente pe str. Câmpului, respectiv cel puțin la apă, canalizare, energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de investitorii privați direct interesați sau de proprietarul parcelei, din fonduri private.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul parcelei.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 58/ 19.06.2023 și nr. 94/ 01.11.2024, 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.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Sântana.

**ARHITECT ȘEF,  
COCIȘ Diana- Alexandra**