

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI ȘOFRONEA  
Primar  
Nr.2848 / 08.06.2026

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 37 din 23.06.2026**

**În scopul:**

**VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI NUMĂR DE 35 DE PARCELE DE TEREN SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI ȘOFRONEA, LOCALITATEA ȘOFRONEA (CARTIERUL DE VEST), JUD. ARAD - PUZ : „ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

- operatiuni notariale privind circulatia imobiliara : vanzari in vederea construirii ;

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA ȘOFRONEA**, CUI.3519593, prin dl. Sandu Cristian - primar, cu domiciliul/sediul în jud. Arad, mun,-, orașul-, comuna Șofronea, satul-, sectorul-, cod poștal-, str.8, nr.7, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon:- /fax.-, e-mail: primaria\_sofronea@yahoo.com, înregistrată la nr.2848 din 08.06.2026,

pentru imobilele - terenuri și/sau construcții, situate în jud. Arad, com. Șofronea, satul Șofronea, sectorul -, cod poștal -, str.-, nr.-, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, sau identificate prin extrasele CF.nr. 307330, 307332, 307334, 307340, 307341, 307342, 307343, 307344, 307345, 307346, 307347, 307349, 307350, 307351, 307352, 307353, 307354, 307355, 307356, 307357, 307358, 307359, 307360, 307361, 307362, 307363, 307364, 307365, 307366, 307367, 307368, 307252, 307254, 307256, 307257 Șofronea, nr.cad/nr.top: 307330, 307332, 307334, 307340, 307341, 307342, 307343, 307344, 307345, 307346, 307347, 307349, 307350, 307351, 307352, 307353, 307354, 307355, 307356, 307357, 307358, 307359, 307360, 307361, 307362, 307363, 307364, 307365, 307366, 307367, 307368, 307252, 307254, 307256, 307257 și plan cadastral de incadrare in zona.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.72/2020, faza P.U.Z. , aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Șofronea nr.07 / 29.01.2026.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Situarea terenurilor : intravilan - conform P.U.Z.+ R.L.U. si CF. mentionate mai sus;  
Natura proprietatii: privata Comuna Șofronea-CIF.3519593, conf. CF. mentionate mai sus;  
Asupra imobilului/terenului nu sunt inscrise alte sarcini, servituti, drept de preemtiune, sau zona de utilitate publica.

Imobilul/terenul nu figureaza in listele monumentelor istorice si / sau ale naturii, ori in zona de protectie a acestora.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinația conf. PUZ și RLU : Zonă de locuințe si funcțiuni complementare;  
Folosința actuală : curti-construcții, pasune, conform CF. mentionate mai sus ;  
Obligatii fiscale conform HCL nr. 110/2025: localitate rang IV, zona C (coeficient: 1,05);  
Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local cu privire la zona în care se află imobilul : - nu este cazul.

**3. REGIMUL TEHNIC**

Terenuri situate in intravilanul localitatii Șofronea, com. Șofronea, in zona de locuinte si functiuni complementare noua, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Șofronea nr.07/29.01.2026, in baza documentației de urbanism P.U.Z. si R.L.U. nr.72/2020 elaborata de catre SC ProUrban SRL-arh. Serban Elvira.



Zone si subzone functionale :

-Funcțiunea dominantă : rezidențială „ZF 11 (L)”-zona de locuințe individuale ;

-Funcțiuni complementare:

-„ZF 10 (IS)” -zonă de servicii publice, spații comerciale, sedii de firme, birouri, cabinete – pentru loturile amplasate conf. Plansei de Reglementari urbanistice – Zonificare funcțională, anexată ;

-„ZF 06 (Ccr)”-cai de comunicație rutieră;

-„ZF 14 (SP)”-spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement - pentru loturile amplasate conform Plansei de Reglementari urbanistice – Zonificare funcțională, anexată;

Funcțiuni interzise: unitățile industriale, depozitare, construcții în zonele verzi și în zonele de protecție ale cailor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare;

Interdicții temporare : nu sunt,

Regimul de aliniere / aliament față de limita cu domeniul public: 5m;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate vecine : min. 2m;

Retrageri ale construcțiilor față de limita posterioară a parcelei: min. 2m

Regimul de înălțime maxim: -pt zona de locuințe P+1E+M, cu  $H_{max.comisa} = 9.00m$ ;

-pt zona de funcțiuni complementare P+M, cu  $H_{max.comisa} = 9.00m$ ;

Procentul de ocupare/coeficientul de utilizare al terenului:

-pt zona de locuințe  $POT_{min} = 15\%$ ,  $CUT_{min} = 0,15$  respectiv  $POT_{max} = 30\%$ ,  $CUT_{max} = 0,9$ ;

-pt zona de funcțiuni complementare  $POT_{min} = 30\%$ ,  $CUT_{min} = 0,3$  resp.  $POT_{max} = 60\%$ ,  $CUT_{max} = 1,2$ ;

Spații verzi:

-pt zona de locuințe : min.35%;

-pt zona de funcțiuni complementare : min.20%;

Acces rutier: latime 3.5m – trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și parcaje în interiorul parcelei ;

Acces pietonal: potrivit importanței și destinației construcției, conformate exigențelor impuse de circulația persoanelor cu handicap ;

Echipare tehnico-edilitară: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, canalizare și electricitate;

Aspectul exterior al construcțiilor : nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei;

Imprejmuiri : stradal -înălțime max.2m, din care soclu opac 0,30-1,00m și parte transparentă dublata de gard viu (după caz); laterale / posterior - înălțime max.2,5m, din material transparent dublata de gard viu (după caz);

Parcelelarea / caracteristicile parcelei: lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m; suprafața 400-600m<sup>2</sup>, se asigură accesul auto (latime 3.5m) și pietonal la un drum public și echiparea tehnico-edilitară necesară;

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991\*, Ordinul nr.839/2009\*, Legii nr. 350/2001\*, Legii nr. 10/1995\*, HG.525/1996\*, Legii nr.287/2009\*-Codul Civil, Legii 114/1996\*, Ordinul M.S. 119/2014, Legii nr. 372/2005\* și legislației conexe domeniului construcțiilor.

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE** a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: - **nu este cazul**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru operațiuni notariale în scopul :  
**VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI NUMĂR DE 35 DE PARCELE DE TEREN SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI ȘOFRONEA , LOCALITATEA ȘOFRONEA (CARTIERUL DE VEST), JUD. ARAD - PUZ : „ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agenția Pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Mureș, FN.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei



85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;(copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) Documentația tehnică – D.T., după caz:(2 exemplare originale)
  - D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)
    - alimentare cu apă                       gaze naturale                      Alte avize/acorduri:
    - canalizare                               telefonizare                       \_\_\_\_\_
    - alimentare cu energ el.                       salubritate                       \_\_\_\_\_
    - alimentare cu energie term.                       transport urban
  - d.2) Avize și acorduri privind:
    - securitatea la incendii                       protecția civilă                       sănătatea populației
  - d.3) Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:(copie) ----
  - d.4) Studii de specialitate(1 exemplar original) ---
- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale aferente:---

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR  
SANDU CRISTIAN



ARHITECT-ŞEF\*\*\*\*\*)  
insp. ing. FÜZFĂ NARCIS

SECRETAR GENERAL  
COSTEA MIHAELA-CRISTINA

L.S.

Achitat taxa de scutit lei conform chitanței nr.- din -.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 23.06.2026.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM  
Nr.37 din 23.06.2026**



de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ARHITECT-ȘEF\*\*\*\*)

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.