



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către COMUNA ȘOFRONEA cu sediul în Sat Șofronea, Comuna Șofronea, str. 8, Nr. 7, jud. Arad, nr. 5938/13.11.2025 și înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 26866/13.11.2025 și a completărilor solicitate, depuse și înregistrate la Consiliul Județean Arad cu adresa nr. 28673/05.12.2025

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 33 din 16.12.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Vest)”, intravilan/extravilan comuna Șofronea, județul Arad, C.F. nr. 305084-Șofronea, C.F. nr. 305086-Șofronea, C.F. nr. 306440 – Șofronea, C.F. nr. 306441-Șofronea, 306442-Șofronea.

Inițiator: COMUNA ȘOFRONEA
Proiect nr. 72/2020.

Proiectant general: S.C. PRO-URBAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Elvira P. Șerban

Amplasare: intravilan/extravilan comuna Șofronea, județul Arad, conform C.F. nr. 305084-Șofronea, C.F. nr. 305086-Șofronea, C.F. nr. 306440 – Șofronea, C.F. nr. 306441-Șofronea, 306442-Șofronea

Delimitare:

- la nord: DC 108 Sânpaul-Șofronea, identificat prin nr. cad. 303224; unitate agrozootehnică, Cc 78; terenuri proprietate privată, agricole, situate în extravilan; terenuri proprietate privată, locuințe, situate în intravilan; zonă echipare tehnico-edilitară, zonă spații verzi;
- la vest: DC 108 Sânpaul-Șofronea, identificat prin nr. cad. 303224; zonă comerț și servicii; terenuri proprietate privată, agricole, situate în extravilan;
- la sud: drum de pământ, identificat prin nr. cad. 305087; terenuri proprietate privată, agricole, situate în extravilan;
- la est: terenuri proprietate privată, locuințe, situate în intravilan; str. 12 și 20.

- S zona incintă = 183.426,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.:

- U.T.R. nr. 2 - trup principal Șofronea, L2 – subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P + 2 + mansardare, interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U.;
 - zonă vizată de investiție pentru care nu există reglementări urbanistice
 - regim de construire: cu maxim P + 2 + mansardare;
 - funcțiuni predominante: locuințe înșiruite, individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), anexe gospodărești, echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - funcțiuni complementare admise: funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 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; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 50% din suprafața desfășurată se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.Z.; anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;
 - H max = înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admit depășiri de 1,00-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
 - P.O.T. max = ;
 - pentru loturi cu suprafața de 150 mp – 1.000 mp P.O.T. maxim = 35%;
 - pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp – 3.000 mp P.O.T. maxim = 20%;
 - C.U.T. max = ;
 - pentru loturi cu suprafața de 150 mp – 1.000 mp C.U.T. maxim = 0,70;
 - pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp – 3.000 mp C.U.T. maxim = 0,50;
 - retragerea minimă față de aliniament = clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 3,00 metri; în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament;
 - retrageri minime față de limitele laterale = ;
- În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
 - când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
 - amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
 - amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
 - clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri conform Codului Civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
 - retrageri minime față de limitele posterioare = va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

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

- U.T.R. nr. 2 extins
- regim de construire:
 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare: - P+1+M;
 - Zonă comerț și servicii: - P+1;
- funcțiuni predominante: Zonă de locuit – locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- funcțiuni admise: clădiri de locuit și spații comerciale, sedii firme, birouri, cabinete;

- funcțiuni permise cu condiții: anexe (garaje, filigorii) cu condiția respectării P.O.T. stabilit Prin P.U.Z. și R.L.U.;

- H max = ;

Zonă locuințe și funcțiuni complementare:

- H max = 9,00m;

Zonă comerț și servicii:

- H max = 9,00m;

- P.O.T. max = ;

Zonă locuințe și funcțiuni complementare:

- P.O.T. max = 30,00%;

Zonă comerț și servicii:

- P.O.T. max = 60,00%;

- C.U.T. max = ;

Zonă locuințe și funcțiuni complementare:

- C.U.T. max = 0,90;

Zonă comerț și servicii:

- C.U.T. max = 1,20;

- retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. II, Art. 06, din regulament;

Clădirile vor fi amplasate retras față de limita de proprietate – frontul stradal cu 5,00 m.

- retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate = conform Cap. II, Art. 06, din regulament;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,

- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 615 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cap. II, Art. 06, din regulament;

- minim 2,00 metri față de limita posterioară;

- circulații și accese:

Teritoriul zonei reglementate este mărginit în partea de nord și vest de Dc 108. Prin prezentul P.U.Z. se proune modernizarea carosabilului existent și realizarea unor carosabile care să asigure accesul la toate loturile propuse prin P.U.Z.

Se propune:

- carosabilul de 7,00 m lățime, acostamente de 2 x 0,50 m, zonă verde de aliniament de 2 x 3,50 m, trotuare pe lângă case de câte 1,25 m lățime, 2 x 1,25m piste de biciclete;

- zone verzi de gardă 2 x 2,75 m între carosabil și trotuar;

- rigole între carosabil și trotuar;

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru obiectivele din zona reglementată se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe străzile propuse, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor gospodăriilor.

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în localitate, în partea de nord și nord-vest a amplasamentului, pe Dc 108, prin extinderea acesteia.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți subterani de incendiu conform Normativ P66-2001, „Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților din mediul rural” prin piesele de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționalități și exploataării acestora (cămine de vane, piese de ramificație etc.).

*canalizarea menajeră:

În zona propusă există o rețea de canalizare menajeră pe Dc 108. Se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajeră și de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea străzilor propuse, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor gospodăriilor și a unităților, intervenții minime la

elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

***canalizare pluvială:**

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi deversate liber în zonele verzi ale parcelelor private.

Pentru zona de servicii propusă – apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi. Preluarea acestora de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) sau rigole cu grătare carosabile, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție din care se vor iriga ulterior zonele verzi.

***alimentarea cu gaze naturale:**

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de gaze naturale propusă în zonă. Există o rețea de alimentare cu gaze naturale în partea de nord a amplasamentului, rețea care se va extinde în zona studiată, de-a lungul carosabilelor propuse.

***alimentarea cu energie electrică:**

În primele faze de dezvoltare a noii zone distribuția energiei electrice la consumatori se va putea face prin linii electrice aeriene, amplasate pe străzile propuse, cu alimentare de la posturile de transformare existente în zona studiată, respectiv prin extinderea rețelei de distribuție existente pe străzile din intravilan (pentru locuințele noi din partea estică a zonei studiate).

Pe parcursul dezvoltării zonei, dacă este necesară amplasarea unui nou post de transformare (în funcție de necesarul de putere electrică și lungimea rețelei de distribuție la momentul respectiv), acesta va putea fi alimentat din LEA 20 kV existentă (cu traseu de-a lungul DJ 790 Sofronea - Sânmpaul), iar rețeaua de distribuție se propune a fi trecută în cabluri pozate subteran, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

***rețele de telecomunicații:**

Pentru linia aeriană de telecomunicații cu traseu paralel cu DJ 790 Sofronea - Sânmpaul, se propune trecerea acesteia în cablu pozat subteran pe toată lungimea cuprinsă în zona studiată.

Clădirile propuse în zona studiată se vor racorda la rețeaua de telecomunicații existentă în zonă, prin cabluri pozate subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri (cu cămine subterane de derivație).

***gospodărire comunală:**

În incinte vor fi prevăzute puțele de colectare a deșeurilor solide care vor fi preluate de serviciul de salubritate. Se va face colectarea selectivă a deșeurilor.

- zone de protecție impuse:

❖ Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi, conform Aviz de Amplasament Favorabil Nr. 28199020/15.10.2025 al Rețelei Electrice România S.A.;

❖ Respectarea Avizului Nr. 241/U/22.09.2022 al Direcției Județene pentru Cultură Arad, respectiv a sarcinii titularului de investiție de a opri lucrările și de a anunța D.J.C. Arad și Primăria Comunei Sofronea asupra descoperirilor, în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003;

❖ Respectarea Ordinului M.A.P.D.R. nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare SN 23 (CN 140) din zonă în perioada în care se va executa lucrarea, conform Avizului A.N.I.F. nr. 193/11.09.2025;

- spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Zona verde amenajată ocupă 13,33% din total suprafață, la care se va adăuga și zona verde de aliniament de 13,36%. Zona verde totalizează astfel 26,69%.

Pe fiecare lot destinat locuințelor se va asigura minim 35% din suprafața lotului ca zonă verde.

Pe fiecare lot destinat funcțiunilor complementare se va asigura minim 20% din suprafața lotului ca zonă verde.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.11.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. și R.L.U. aferent răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de Urbanism nr. 51/11.08.2025 și nr. 28/22.06.2020 emise de către Primăria Comunei Șofronea.

Arhitect-șef
arh. Florian Vîrvașcu

