

ROMANIA
PRIMĂRIA COMUNEI ȘOFRONEA

Secretarul general al comunei Șofronea
Nr. Înregistrare: 6403 /09.12.2025

Raport întocmit în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională
Proiect de Hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism **“Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)”**.

Activități:

I. Publicarea documentației pe site-ul Primăriei comunei Șofronea:

<https://www.primaria-sofronea.ro/> publicat la avizierul instituției în data de 03.11.2025;

II. Stabilirea perioadei pentru primirea propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare -03.11.2025-08.12.2025.

III. Primirea propunerilor. În perioada legală nu s-au primit în scris propuneri/opinii/ sugestii privind acest proiect de act normativ.

V. În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 cu modificările și completările ulterioare, art. 7, alin.(1), privind transparența decizională nu a existat o cerere formulată în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică pentru organizarea unei întâlniri publice;

VI. În urma evaluării, proiectul nu a fost modificat și va fi supus spre aprobare în ședința Consiliului Local al comunei Șofroneas din luna decembrie 2025, în forma inițială.

Nr. crt	Propuneri	Nr.
1	Numărul de propuneri de inclus în proiectul de act normativ	0
2	Număr propuneri incluse în proiectul de act normativ	0

Întocmit:

Responsabil Legea nr.52/2003

Costea Mihaela-Cristina - secretar general UAT



JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI ȘOFRONEA
Nr. 5730/03.11.2025

Anunț referitor la elaborarea proiectului de act normativ

PROIECT DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

pentru aprobarea raportului pentru informarea și consultarea publicului și a documentației de urbanism “PUZ Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” în localitatea Șofronea, comuna Șofronea, județul Arad, inițiator Comuna Șofronea.

Primăria Comunei Șofronea, Jud. Arad, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următorului act normativ:

Proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism “PUZ Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” în localitatea Șofronea, comuna Șofronea, județul Arad, inițiator Comuna Șofronea.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include: proiectul de HCL, raportul de specialitate, referatul de aprobare, memoriu și planșa de reglementări urbanistice. Documentația poate fi consultată:

- accesând linkul:
<https://primaria-sofronea.ro>
- la sediul instituției: Localitatea Șofronea str.8 nr.7,
- Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune în perioada:
03.11.2025-08.12.2025, prin:

- Ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primaria-sofronea.ro;
- Prin poștă, pe adresa: Localitatea Șofronea str.8 nr.7, cod poștal 317350;
- La sediul instituției, la Registratură, program cu publicul: (Luni-Joi, 8.00-14.00, Vineri de la 8.00-13.00).

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism “PUZ Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” în localitatea Șofronea, comuna Șofronea, județul Arad”, inițiator Comuna Șofronea.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0257/416100 (compartiment urbanism sau secretar general), email: contact@primaria-sofronea.ro;

Persoană de contact: Costea Mihaela-Cristina- Secretar general UAT.

Fuzfa Narcis- inspector compartiment urbanism.

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘOFRONEA

P R O I E C T
HOTĂRÂRE NR.5727
Din 3 Noiembrie 2025

Privind aprobarea raportului pentru informarea și consultarea publicului și a documentației urbanistice PUZ și RLU pentru obiectivul „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud) ” în localitatea Șofronea, comuna Șofronea, județul Arad

Consiliul Local al comunei Șofronea,

Având în vedere următoarele temeuri juridice:

- prevederile art.25 și 56 din L.350/2001, privind Amenajarea teritoriului și urbanismului;
- L.50/1991, modificată cu L.453/2001, privind autorizarea lucrărilor și construcțiilor;
- prevederile art.129 alin.6 lit.c din Codul Administrativ,

Luând acte de:

-avizul arhitectului Șef nr.18/05.08.2025, emis în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea a teritoriului și Urbanism din data de 29.07.2025 prin care s-a avizat documentația de urbanism PUZ „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare ”;

-raportul informării și consultării publicului conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de Informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.5139 din 26.09.2025, întocmit de compartimentul urbanism din cadrul Primăriei comunei Șofronea;

- certificatul de urbanism nr.nr.60/26.08.2024, în concordanță cu certificatul de urbanism nr. 27/ 22.06.2020, emise de Primăria comunei Șofronea ;

- documentația urbanistică din proiect nr.71/2019, întocmită de SC PRO URBAN SRL, pentru obiectivul „Zonă Locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de sud)” în comuna Șofronea, județul Arad;

În temeiul art.196 alin.1 lit.a din Codul Administrativ ,adoptă prezenta:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă raportul pentru informarea și consultarea publicului nr.5139/26.09.2025,cu privire la Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism privind obiectivul „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare” în localitatea Șofronea, comuna Șofronea județul Arad (Cartierul de Sud),conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre;

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de urbanism privind obiectivul „Zonă locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” ,în localitatea Șofronea, comuna Șofronea județul Arad, beneficiar Comuna Șofronea, conform proiectului nr.71/2019, întocmit de SC PRO URBAN SRL, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre;

Art.3.Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize,inclusiv avizul arhitectului șef.

Art.4.Prezentul Plan urbanistic Zonal este valabil 10 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.6.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Șofronea prin aparatul de specialitate.

Art.7.Se va comunica cu:Instituția Prefectului Jud.Arad, Primarul comunei Șofronea , compartimentul urbanism și se va aduce la cunoștință publică prin publicare pe www.primaria-sofronea.ro .

**Inițiat,
Primar
Sandu Cristian**



**Avizat pentru legalitate,
Secretar general UAT
Costea Mihaela-Cristina**

Romania
Judetul Arad
Primaria comunei Sofronea
Nr . 5728 /03.11. 2025

REFERAT DE APROBARE

Privind Proiectul de Hotărâre :

Aprobarea însușirea raportului pentru informarea și consultarea publicului precum și aprobarea documentației urbanistice PUZ și RLU pentru obiectivul „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” în localitatea Șofronea ,comuna Șofronea, județul Arad,

Informarea publicului,s-a făcut în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. 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, coroborat cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din com. Șofronea, aprobat prin H.C.L. Șofronea nr.24/18.03.2011.

Documentatia urbanistică s-a elaborat în conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicative GM 010-2000, aprobată cu ordinul M.L.P.A.T nr. 176/N/16.08.2000 si Ghid pentru elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism , indicative GM 007-2000 aprobat cu ordinal M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/04/2000.

Initiator : U.A.T. COMUNA ȘOFRONEA;

Amplasament:CF.nr.303415, 303407 Șofronea, com.Șofronea, jud. Arad,

Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L. proiect 71.2019 ;

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

Documentația a fost analizată în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Arad,în urma căreia s-a emis avizul arhitectului șef nr.18/05.08.2025.

Zona studiată și reglementată este în suprafață de 111.171 mp, și după cum bine se știe este zona unde vor fi atribuite terenuri în baza Legii nr.15/2003.

Avand in vedere cele aratate mai sus,

PROPUN:

Aprobarea raportului pentru informarea și consultarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism privind obiectivul „Zonă locuințe și funcțiuni complementare” în localitatea Șofronea, comuna Șofronea județul Arad (Cartierul de Sud),conform anexei nr.1 la proiectul de hotărâre;

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism privind obiectivul „Zonă locuințe și funcțiuni complementare” în localitatea Șofronea,comuna Șofronea județul Arad (Cartierul de Sud), beneficiar Comuna Șofronea, conform proiectului 71/2019, întocmit de SC URBAN PROIECT SRL, conform anexei nr. 2 la proiectul de hotărâre;

PRIMAR
SANDU CRISTIAN



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre nr.5727 / 03.11.2025 privind :

- însușirea Raportului nr.5139 / 26.09.2025 pentru informarea și consultarea publicului precum și
- aprobarea documentației urbanistice PUZ și RLU pentru obiectivul „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)”

Subsemnatul Füzfa Narcis, inspector în aparatul de specialitate al primarului comunei Șofronea la Compartimentul Urbanism,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.5727/03.11.2025, împreună cu Referatul de aprobare cu nr.5728/03.11.2025, inițiat de Primarul comunei Șofronea;
- Documentația de urbanism nr.71/2019 întocmită de S.C. PRO URBAN S.R.L., Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism privind obiectivul „Zonă locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” ;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 5139/26.09.2025 conform 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;
- Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din com. Șofronea, aprobat prin H.C.L. Șofronea nr.24/18.03.2011;
- Certificatul de urbanism nr.60/26.08.2024, în concordanță cu Certificatul de urbanism nr. 27/22.06.2020, emis de Primăria comunei Șofronea ;
- prevederile art.12 al 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;
- prevederile art.25 și art.56-61 a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- prevederile 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;
- prevederile Ordinului Ministrului Lucrarilor Publice nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000;

Amplasamentul care a generat necesitatea elaborării documentației urbanistice PUZ și RLU aferent este în proprietatea privată a initiatorului planului U.A.T. COMUNA ȘOFRONEA și este identificat prin CF.nr.303415, 303407 Șofronea, com.Șofronea, jud. Arad, insumând o suprafață totală de 111.171m². Terenurile nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic și sunt situate în intravilanul și extravilanul localității Șofronea, având folosința actuală : pasune, conform extrase CF. menționate mai sus,

Caracterul zonei :

- în vecinătatea de Nord : zona de locuințe și terenuri private în intravilanul com. Șofronea ;
- în vecinătatea de Est : zona de servicii în intravilanul com. Șofronea ;
- în vecinătatea de Sud : pasuni în extravilan, nereglementate urbanistic;
- în vecinătatea de Vest: terenuri agricole în extravilan, nereglementate urbanistic;

Elaboratorul documentației urbanistice PUZ și RLU aferent - S.C. PRO URBAN S.R.L. prin specialistul cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Șerban Elvira, a propus următoarele reglementări :

Zone și subzone funcționale:

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială (L)
- subzonă servicii publice (IS)
- subzonă spații verzi plantate (SP)
- subzonă căi de comunicație rutieră (Ccr)

• **Utilizări permise:**

- funcțiuni admise: zonă pentru construire de locuințe ;
- funcțiuni admise: zonă de servicii publice, spații comerciale, sedii de firme, birouri, cabinete, conform planșei de reglementări urbanistice;

• **Utilizări permise cu condiții :** autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin regulamentul local de urbanism.

• **Utilizări interzise temporar :** nu este cazul.

• **Utilizări interzise :** construcțiile în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și a căilor de comunicație ; Construcții în zonele verzi prevăzute prin documentația P.U.Z. ; Unități industriale și depozitare.

• **Indicatori urbanistici :**

Pentru zona de locuit (locuințe individuale) „L” :

- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 15%;
- C.U.T. min = 0,15;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 0,90;

Pentru zona de servicii publice „IS” :

- regim de construire: P, P+M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 30%;
- C.U.T. min = 0,30;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 1,20;

• **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :**

- **Orientarea față de punctele cardinale:** autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- Construcțiile de locuit : se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- **Amplasarea față de drumuri publice:** autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Amplasarea față de aliniament:** clădirile vor fi amplasate retrase față de frontul stradal cu 5,00 m.

- **Amplasarea în interiorul parcelei:** construcțiile vor respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

- retragere cu minim 2,00 m față 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 personalului de intervenție prin locuri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

c) clădiri izolate :

- minim 2,00 m față de limitele laterale ;
- 5,00 m față de frontul stradal ;

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute de trecere. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință;

- **Accesele pietonale:**

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

Se vor avea în vedere exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonelelor verzi de aliniament vor trece în domeniul public.

- **Reguli cu privire la echiparea edilitară :**

-Racordarea la rețelele publice edilitare: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

-Realizare de rețele edilitare:

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor. Rețelele edilitare aparțin domeniului public local .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- **Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi : materiale de construcții durabile; finisaje exterioare adecvate funcțiunii; culorile în concordanță cu ansamblul urban; fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi :**

- **Spații verzi amenajate și de aliniament:** Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se va amenaja zona verde cu suprafața de 11.359,94 mp, reprezentând 10,21% din suprafața totală a amplasamentului reglementat, la care se mai adaugă spațiile verzi de aliniament, care vor fi întrerupte în dreptul acceselor pe loturile individuale.

Se vor asigura zonele necesare de protecție între zona de servicii și zona de locuit precum perdele.

Pe fiecare lot în parte destinat clădirilor de locuit se va asigura minim 35 % zona verde.

Pentru loturile destinate spațiilor comerciale se va asigura minim 20% zona verde.

- **Împrejurimi:** este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- împrejmuire stradala cu înaltime max.2m, din care soclu opac 0,30-1,00m și parte transparenta dublata de gard viu (dupa caz);

- împrejmuii laterale și posterioara cu înaltime max.2,5m, din material transparent și gard viu (dupa caz);

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

Parcelarea : se propune realizarea a 83 loturi pentru construirea de clădiri de locuit.

Parcelele sunt construibile daca: - lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12m, pentru clădiri izolate/cuplate, respectiv 8m pentru clădiri insiruite;

- se asigură accesul la un drum public;

- se asigură echiparea tehnico - edilitară necesară;

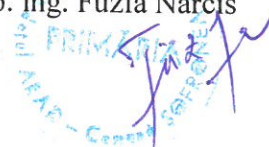
Documentatia de urbanism nr.71/2019 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru „Zonă locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)”, a fost întocmită în concordanță cu prevederile Ordinului Ministrului Lucrarilor Publice nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000 și au fost preluate toate condițiile din avizele obținute în baza Certificatului de urbanism nr.60/26.08.2024, în concordanță cu Certificatul de urbanism nr. 27/22.06.2020, emis de Primăria comunei Șofronea și anume:

MINISTERUL APARARII NATIONALE	DT.5811/20.06.2022
SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE	17935/06.05.2025
SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII	232213/02.04.2025
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE	134510/25.03.2025
MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA “ Vasile Goldis” protectie civila	1923761/15.01.2025
MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA “ Vasile Goldis” - securitate la incendiu	1923760/15.01.2025
AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII NATURALE PROTEJATE	DJM_AR /12749/14.07.2025
MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE - DIRECTIA PT. AGRICULTURA JUD. ARAD	272/05.05.2025
ADMINISTRATIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare – Filiala teritoriala Arad	39/11.02.2025
A.N. APELE ROMANE – A.B.A. MURES	7346/13.11.2024
OFICIU DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD	PV 2405/23.09.2024
MINISTERUL SANATATII – DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUD. ARAD	365/28.07.2025
MINISTERUL CULTURII - D.J. PT. CULTURA ARAD	240/U/22.09.2022
RERETEELE ELECTRICE ROMANIA S.A.	26789894/23.05.2025
COMPANIA DE APA ARAD S.A.	23778/19.09.2024
GAZ VEST S.A.	223813/03.03.2025
H.C.L. SOFRONEA – însusire propunere finala	70/31.07.2025
AVIZ ARHITECT-SEF – C.J. ARAD	18 / 05.08.2025

Având în vedere cele de mai sus, consider oportună analizarea, dezbateră și aprobarea Consiliului local al comunei Șofronea a Proiectului de hotărâre nr.5727/03.11.2025, inițiat de Primarul comunei Șofronea, după cum urmează:

1. Se însușește Raportul nr. 5139/26.09.2025 pentru informarea și consultarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)”, în localitatea Șofronea, comuna Șofronea, județul Arad, conform anexei la proiectul de hotărâre.
2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism privind obiectivul „Zonă locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)”, în localitatea Șofronea, comuna Șofronea, județul Arad, beneficiar Comuna Șofronea, conform documentatiei de urbanism nr.71/2019 întocmită de S.C. PRO URBAN S.R.L., anexată proiectului de hotărâre.

Intocmit,
Compartiment Urbanism
insp. ing. Füzfa Narcis



**RAPORTUL
INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ÎN ETAPA ELABORĂRII FORMEI FINALE, CARE INCLUDE TOATE
OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR ȘI CARE SE VA SUPUNE PROCEDURII DE
TRANSPARENȚĂ DECIZIONALĂ, ÎN VEDEREA APROBĂRII**

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. 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, coroborat cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din com. Șofronea, aprobat prin H.C.L. Șofronea nr.24/18.03.2011, s-au efectuat următoarele demersuri privind documentatia Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism (PUZ și RLU) :

**" ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(CARTIERUL DE SUD) "**

Initiator : U.A.T. COMUNA ȘOFRONEA;
Amplasament: CF.nr.303415, 303407 Șofronea, com.Șofronea, jud. Arad;
Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L. ;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R. : arh. Șerban Elvira ;
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului: Primăria comunei Șofronea, prin Compartimentul Urbanism;

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 dezbata propunerea solicitantului:

- **în etapa pregătitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării :

-redactarea anunțului nr.4728 / 10.09.2025 privind elaborarea formei finale a P.U.Z. și R.L.U. aferent prin care publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zona studiată sunt invitați să consulte documentatia la sediul Primăriei comunei Șofronea sau pe pagina de internet a Primăriei comunei Șofronea și să transmită observații și sugestii în perioada 11.09.2025-25.09.2025;

-anunțul nr.4728/10.09.2025 a fost afișat la panoul de afișaj amenajat la sediul Primăriei Comunei Șofronea, pentru care a fost încheiat procesul verbal de afișare nr.4729/10.09.2025;

-anunțul nr.4728/10.09.2025 împreună cu documentația scrisă și desenată a fost afișat pe site-ul propriu al Primăriei comunei Șofronea - www.primaria-sofronea.ro, în data de 11.09.2025;

-anunțul nr.4728/10.09.2025 a fost publicat în presa locală "*Informația de Șofronea*" în apariția cu nr.163 din luna septembrie anul 2025;

-inițiatorul documentației a afișat anunțul pe două panouri rezistente la intemperii, la loc vizibil, pe terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a depus fotografiile care să dovedească amplasarea panourilor;

2. Continutul, datele de transmitere prin posta și numărul transmițerilor postale:

- **în etapa pregătitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării** :

Continutul anunțului publicat și afișat :

" ANUNȚ

în etapa elaborării FORMEI FINALE, CARE INCLUDE TOATE OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR ȘI CARE SE VA SUPUNE PROCEDURII DE TRANSPARENȚĂ DECIZIONALĂ, ÎN VEDEREA APROBARII

PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM :
"ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CARTIERUL DE SUD)"

Primăria Comunei Șofronea anunță publicul interesat, proprietarii terenurilor din zona studiată și autoritățile, asupra elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor și asupra intenției de supunere spre aprobare a P.U.Z. și R.L.U. :
" ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CARTIERUL DE SUD)", în intravilanul și extravilanul localității Șofronea, CF.nr.303415, 303407 Șofronea, com. Șofronea, jud. Arad, proprietatea privată a UAT Șofronea - CIF.3519593.

Inițiator: UAT COMUNA ȘOFRONEA

Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Publicul este invitat să consulte documentația privind P.U.Z. și R.L.U. la sediul Primăriei comunei Șofronea sau pe pagina de internet a Primăriei comunei Șofronea www.primaria-sofronea.ro și să transmită observații și sugestii asupra acestor documente pe adresa de email: contact@primaria-sofronea.ro, sau la sediul Primăriei comunei Șofronea, în perioada **11.09.2025-25.09.2025** (luni-vineri, între orele 08:00-16:00).

-anunțul nr.4728/10.09.2025 a fost afișat la panoul de afișaj amenajat la sediul Primăriei Comunei Șofronea, pentru care a fost încheiat procesul verbal de afișare nr.4729/10.09.2025;

-anunțul nr.4728/10.09.2025 împreună cu documentația scrisă și desenată a fost afișat pe site-ul propriu al Primăriei comunei Șofronea - www.primaria-sofronea.ro, în data de 11.09.2025;

-anunțul nr.4728/10.09.2025 a fost publicat în presa locală "*Informația de Șofronea*" în apariția cu nr.163 din luna septembrie anul 2025;

-inițiatorul documentației a afișat anunțul pe două panouri rezistente la intemperii, la loc vizibil, pe terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a depus fotografii care să dovedească amplasarea panourilor;

2. Conținutul, datele de transmitere prin posta și numărul transmițerilor postale:

- **în etapa pregătitoare :** așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor :** așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării :**

Conținutul anunțului publicat și afișat :

" ANUNȚ

în etapa elaborării FORMEI FINALE, CARE INCLUDE TOATE OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR ȘI CARE SE VA SUPUNE PROCEDURII DE TRANSPARENȚĂ DECIZIONALĂ, ÎN VEDEREA APROBARII

***PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM :
"ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CARTIERUL DE SUD)"***

Primăria Comunei Șofronea anunță publicul interesat, proprietarii terenurilor din zona studiată și autoritățile, asupra elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor și asupra intenției de supunere spre aprobare a P.U.Z. și R.L.U. :
" ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (*CARTIERUL DE SUD*)", în intravilanul și extravilanul localității Șofronea, CF.nr.303415, 303407 Șofronea, com. Șofronea, jud. Arad, proprietatea privată a UAT Șofronea - CIF.3519593.

Inițiator: UAT COMUNA ȘOFRONEA

Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Publicul este invitat să consulte documentația privind P.U.Z. și R.L.U. la sediul Primăriei comunei Șofronea sau pe pagina de internet a Primăriei comunei Șofronea www.primaria-sofronea.ro și să transmită observații și sugestii asupra acestor documente pe adresa de email: contact@primaria-sofronea.ro, sau la sediul Primăriei comunei Șofronea, în perioada **11.09.2025-25.09.2025** (luni-vineri, între orele 08:00-16:00).

Observațiile sunt necesare pentru preîntâmpinarea eventualelor dezacorduri sau contestații.

Răspunsul la observațiile și sugestiile transmise se vor posta pe pagina de internet a Primăriei comunei Șofronea și se vor afișa la sediul Primăriei până la data de 26.09.2025.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei comunei Șofronea prin Compartimentul Urbanism, com. Șofronea, str.8, nr.7, CP 317350, jud. Arad, tel.0257/416100, interior: 3, e-mail: contact@primaria-sofronea.ro.
Etapile preconizate pentru informarea și consultarea publicului până la aprobarea planului: aprobarea.

”

Transmiteri postale : ziarul local „*Informația de Șofronea*” cu apariția nr.163 din luna septembrie anul 2025, a fost distribuit gratuit tuturor locuitorilor de pe raza localităților Șofronea și Sânpaul, prin intermediul Poștei Române – Oficiul Poștal Șofronea.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- **în etapa pregătitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării** : locuitorilor de pe raza localităților Șofronea și Sânpaul le-a fost distribuit gratuit ziarul local „*Informația de Șofronea*” cu apariția nr.163 din luna septembrie anul 2025, prin intermediul Poștei Române – Oficiul Poștal Șofronea.

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces:

- **în etapa pregătitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării** : în perioada 11.09.2025-25.09.2025 documentația disponibilă la sediul Primăriei comunei Șofronea nu a fost consultată de nicio persoană și nu au fost înregistrate observații, sugestii sau sesizări referitoare la această documentație.

B. Rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

- **în etapa pregatitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării** : din partea persoanelor interesate, cetățenilor și/sau a instituțiilor / autorităților nu au fost înregistrate sesizări, observații sau puncte de vedere referitoare la aceasta documentație.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun Consiliului Local al Comunei Șofronea însușirea prezentului Raport final al informării și consultării publicului și aprobarea formei finale a documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent, care include toate observațiile avizatorilor.

Se va realiza informare și consultare a publicului în următoarele etape:

- etapa 4: monitorizarea implementării PUZ;

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din com. Șofronea, aprobat prin H.C.L. Șofronea nr.24/18.03.2011, 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 și va fi adus la cunoștința Consiliului Local al comunei Șofronea în scopul fundamentării deciziei de aprobare / respingere a documentației de urbanism.

Intocmit,
Inspector cu atribuții de Arhitect Șef
ing. Füzfa Narcis



Observațiile sunt necesare pentru preîntâmpinarea eventualelor dezacorduri sau contestații.

Răspunsul la observațiile și sugestiile transmise se vor posta pe pagina de internet a Primăriei comunei Șofronea și se vor afișa la sediul Primăriei până la data de 26.09.2025.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei comunei Șofronea prin Compartimentul Urbanism, com. Șofronea, str.8, nr.7, CP 317350, jud. Arad, tel.0257/416100, interior: 3, e-mail: contact@primaria-sofronea.ro.
Etapile preconizate pentru informarea și consultarea publicului până la aprobarea planului: aprobarea.

„

Transmiteri postale : ziarul local „*Informația de Șofronea*” cu apariția nr.163 din luna septembrie anul 2025, a fost distribuit gratuit tuturor locuitorilor de pe raza localităților Șofronea și Sânpaul, prin intermediul Poștei Române – Oficiul Poștal Șofronea.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- **în etapa pregătitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării** : locuitorilor de pe raza localităților Șofronea și Sânpaul le-a fost distribuit gratuit ziarul local „*Informația de Șofronea*” cu apariția nr.163 din luna septembrie anul 2025, prin intermediul Poștei Române – Oficiul Poștal Șofronea.

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces:

- **în etapa pregătitoare** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.2768 / 01.07.2020, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.54 / 08.07.2020 .

- **în etapa elaborării propunerilor** : așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr.3903 / 18.07.2025, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea nr.70 / 31.07.2025 .

- **în etapa elaborării formei finale, care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării** : în perioada 11.09.2025-25.09.2025 documentația disponibilă la sediul Primăriei comunei Șofronea nu a fost consultată de nicio persoană și nu au fost înregistrate observații, sugestii sau sesizări referitoare la această documentație.



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 PRIMĂRIA COMUNEI ȘOFRONEA reprezentată prin primar Sandu Cristian, cu sediul în comuna Șofronea, str.8 nr. 7, Județ Arad, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr.17543 din 21.07.2025 și a completărilor solicitate înregistrate la Consiliul Județean Arad cu nr.18879 din 05.08.2025,

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

AVIZ
Nr. 18 din 05.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” extravilan/intravilan comuna Șofronea, județul Arad
C.F. nr. 303415-Șofronea, C.F. nr. 303407-Șofronea.

Beneficiar: Primăria Comunei Șofronea

Proiectant general: PRO URBAN S.R.L.

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

Proiect nr. 71/2019

Amplasare: extravilan/intravilan comuna Șofronea, județul Arad, C.F.nr.303415-Șofronea
C.F.nr.303407-Șofronea

Delimitare:

- la nord: zonă de locuințe și terenuri private în intravilan Șofronea:
C.F.nr.306496,C.F.nr.306495,C.F.nr.306494,C.F.nr.306493,
C.F.nr.306492,C.F.nr.306491,C.F.nr.306490,C.F.nr.306489,
C.F.nr.306488,C.F.nr.306487,C.F.nr.306486,C.F.nr.306485,
C.F.nr.306484,C.F.nr.306483,C.F.nr.306482,C.F.nr.306481,
C.F.nr.306480,C.F.nr.306479,C.F.nr.306478,C.F.nr.306477,
C.F.nr.306476,C.F.nr.306475,C.F.nr.306474,C.F.nr.306473,
C.F.nr.306844-Șofronea (str.14);
- la vest: drum de exploatare - C.F.nr.305134, cimitir - C.F.nr.306498 și
C.F.nr.306497, terenuri agricole în extravilan C.F.nr.305164,
C.F.nr.305165, C.F.nr.305166;
- la sud: pășuni în extravilan: C.F.nr.303416, C.F.nr.303417, C.F.nr.303408, canal-
C.F.nr.305225;

- la est: zonă servicii intravilan Șofronea: C.F.nr.305236, C.F.nr.305237, C.F.nr.305238, C.F.nr.305240, C.F.nr.305241, C.F.nr.305242;
- S zona incintă = 111.171,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: nu există reglementări urbanistice

- U.T.R. ;
- regim de construire ;
- funcțiuni predominante ;
- funcțiuni complementare ;
- H max = ;
- P.O.T. max = ;
- C.U.T. max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- U.T.R. nou
- funcțiuni admise: zonă de locuințe;
- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 0,90;
- funcțiuni admise: zonă de servicii publice, spații comerciale, sedii de firme, birouri, cabinete;
- regim de construire: P, P + M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 1,20;

-funcțiuni interzise:

construcții în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă canalizare și a căilor de comunicație, construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z., unități industriale și depozitare;

- amplasarea față de drumuri publice:

autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii;

- retragerea față de aliniament (limită de proprietate): 5,00 m;

- retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare:

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare: 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;

- circulații și accese:

**Accese carosabile:*

autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute, conform parcelarii; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; accesele carosabile pentru toate categoriile de construcții vor fi corelate cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor; vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință;

**Accesele pietonale:*

autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției; se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap; suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile, pietonale și zonelelor verzi de aliniament, vor trece în domeniul public;

- parcaje:

cel puțin un loc de parcare a autovehiculelor, va fi în incinta lotului, fără afectarea domeniului public;

- echipare tehnico-edilitară:

lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie termică, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută subteran, în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate;

** alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității; în apropierea zonei studiate pe strada 13 există rețea de distribuție apă potabilă; fiecare locuință se va racorda la rețeaua de apă printr-un branșament, va avea montat un cămin de apometru amplasat la limita de proprietate;*

**apele uzate menajere: în zona propusă nu există sistem centralizat de canalizare menajera; în apropierea zonei studiate, pe strada 13 din localitatea Șofronea, există un colector menajer din tuburi de PVC, care evacuează într-o stație de pompare ape uzate SPAU (aflată în curs de execuție); fiecare locuință se va racorda la canalizarea menajeră care va avea un cămin de inspecție amplasat pe domeniul public la limita de proprietate;*

**apele pluviale: canalizare pluvială nu există în zonă, se propune evacuarea apei meteorice de pe carosabil și platforme de incintă, prin rigole de scurgere, care se vor realiza de-a lungul carosabilului;*

**stingere incendiu:*

Pentru noua zonă de locuințe este necesar pentru combaterea incendiului, montarea a trei hidranți exteriori la distanța maximă de 500m între ei și cămin de vane;

**alimentarea cu energie termică/gaze naturale: noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de gaze naturale existente în zonă; în partea de nord a amplasamentului există rețea de gaz, care se va extinde în zona reglementată de-a lungul carosabilelor;*

**alimentarea cu energie electrică: pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei electrice existente în partea de nord a amplasamentului; rețeaua electrică va fi pozată subteran de-a lungul carosabilelor, cu acces la fiecare lot;*

**rețele de telecomunicații: în zonă studiată nu există rețele de telecomunicații;*

*gospodărire comunală:

Colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile, se va face de către proprietar în puține amplasate în interiorul lotului, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii, cu o societate de salubritate;

- spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi/îmberbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20% pentru spațiile comerciale și 30% pentru zona de locuințe;

- împrejurări: *transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării acestora în ansamblul urbanistic.*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.07.2025 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 Certificatului de Urbanism nr. 60/26.08.2024 emis de către Primăria Comunei Șofronea.

Arhitect-sef
arh. Florian Virvescu



PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE P.U.Z. și R.L.U.

DATE GENERALE

DENUMIRE PROIECT: ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(CARTIERUL DE SUD)
BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI ȘOFRONEA
PROIECT Nr.: 71 / 2019- 2025
FAZA: P.U.Z.
PROIECTANT: S.C. Pro Urban S.R.L.

ETAPIZAREA INVESTITIEI

Beneficiarul dorește să parceleze terenurile care fac obiectul acestui PUZ, în vederea construirii de locuințe.

1. Unificarea și parcelarea celor 2 terenuri conform PUZ aprobat
Termen: 31.10.2025
2. Realizarea de rețele edilitare pe străzile propuse prin PUZ.
Termen: Cât mai repede în limita fondurilor disponibile
3. Realizarea carosabilelor
Termen: Cât mai repede în limita fondurilor disponibile
4. Repartizarea loturilor pentru tineri
Termen: Cât mai urgent după parcelare, cel mai târziu până la 31.12.2025.

Toate etapele sunt realizate de către investitori prin grija și finanțarea proprie.

Întocmit de:

Arh. Serban Elvira



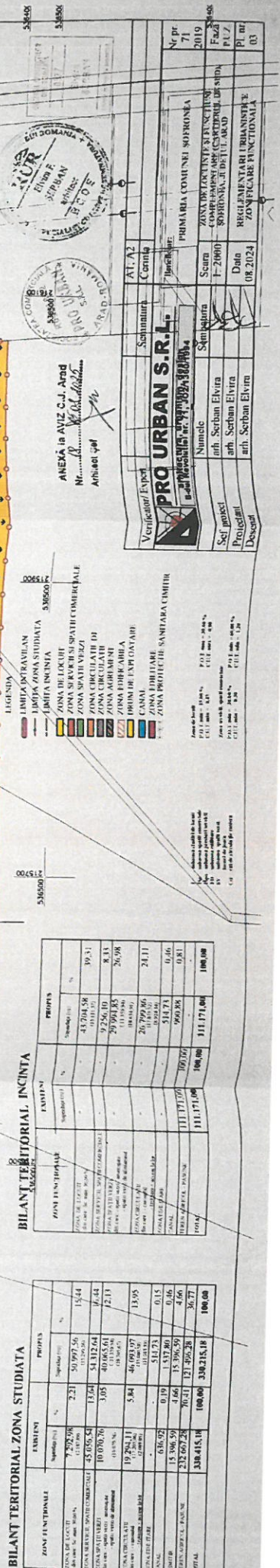
Beneficiar :

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad

Nr. 18 / 05.08.2025

Arhitect Șef

An aerial photograph of a residential neighborhood. A specific lot is highlighted with a red outline. The lot is rectangular and appears to be undeveloped or in the early stages of construction, showing a mix of dirt and sparse vegetation. It is situated between a street on the left and a larger, more developed area on the right. The surrounding area includes various residential lots, some with houses and others with bare ground. A road runs horizontally across the middle of the image, with several streetlights visible. The overall scene is a typical suburban or rural residential development.

[illegible]

FAMILIAR		FAMILIAR	
DEPENDENT (S)		DEPENDENT (S)	
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

[illegible]

Verificat/Expert	Semnatura	AT. A2	Comisia	Proiectant	Dezvoltat
 PRO URBAN S.R.L. S.C. PROIECTARE SI CONSTRUCTII S.C. PROIECTARE SI CONSTRUCTII S.C. PROIECTARE SI CONSTRUCTII	Numele	Semnatura	Scara	Zone de intertaieri si func. flux	Mr pr
	nrh. Serban Elvira	nrh. Serban Elvira	1:2000	SORDANA, JUDETUL IACOV	71
	nrh. Serban Elvira		Data	REGLEMENTARI URBANISTICE	2019
	nrh. Serban Elvira		08.2024	ZONIFICARE FUNCTIONALA	Fazi
					P.U.Z
					Pl nr
					03



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 PRIMĂRIA COMUNEI ȘOFRONEA reprezentată prin primar Sandu Cristian, cu sediul în comuna Șofronea, str.8 nr. 7, Județ Arad, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr.17543 din 21.07.2025 și a completărilor solicitate înregistrate la Consiliul Județean Arad cu nr.18879 din 05.08.2025,

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

AVIZ
Nr. 18 din 05.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (Cartierul de Sud)” extravilan/intravilan comuna Șofronea, județul Arad
C.F. nr. 303415-Șofronea, C.F. nr. 303407-Șofronea.

Beneficiar: Primăria Comunei Șofronea

Proiectant general: PRO URBAN S.R.L.

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

Proiect nr. 71/2019

Amplasare: extravilan/intravilan comuna Șofronea, județul Arad, C.F.nr.303415-Șofronea

C.F.nr.303407-Șofronea

Delimitare:

- la nord: zonă de locuințe și terenuri private în intravilan Șofronea: C.F.nr.306496, C.F.nr.306495, C.F.nr.306494, C.F.nr.306493, C.F.nr.306492, C.F.nr.306491, C.F.nr.306490, C.F.nr.306489, C.F.nr.306488, C.F.nr.306487, C.F.nr.306486, C.F.nr.306485, C.F.nr.306484, C.F.nr.306483, C.F.nr.306482, C.F.nr.306481, C.F.nr.306480, C.F.nr.306479, C.F.nr.306478, C.F.nr.306477, C.F.nr.306476, C.F.nr.306475, C.F.nr.306474, C.F.nr.306473, C.F.nr.306844-Șofronea (str.14);
- la vest: drum de exploatare - C.F.nr.305134, cimitir - C.F.nr.306498 și C.F.nr.306497, terenuri agricole în extravilan C.F.nr.305164, C.F.nr.305165, C.F.nr.305166;
- la sud: pășuni în extravilan: C.F.nr.303416, C.F.nr.303417, C.F.nr.303408, canal- C.F.nr.305225;

- la est: zonă servicii intravilan Șofronea: C.F.nr.305236, C.F.nr.305237, C.F.nr.305238, C.F.nr.305240, C.F.nr.305241, C.F.nr.305242;
- S zona incintă = 111.171,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: nu există reglementări urbanistice

- U.T.R. ;
- regim de construire ;
- funcțiuni predominante ;
- funcțiuni complementare ;
- H max = ;
- P.O.T. max = ;
- C.U.T. max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- U.T.R. nou
- funcțiuni admise: zonă de locuințe;
- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 0,90;
- funcțiuni admise: zonă de servicii publice, spații comerciale, sedii de firme, birouri, cabinete;
- regim de construire: P, P + M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 1,20;

-funcțiuni interzise:

construcții în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă canalizare și a căilor de comunicație, construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z., unități industriale și depozitare;

- amplasarea față de drumuri publice:

autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii;

- retragerea față de aliniament (limită de proprietate): 5,00 m;

- retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare:

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare: 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;

- circulații și accese:

**Accese carosabile:*

autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute, conform parcelarii; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; accesele carosabile pentru toate categoriile de construcții vor fi corelate cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor; vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință;

**Accesele pietonale:*

autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției; se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap; suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile, pietonale și zonelelor verzi de aliniament, vor trece în domeniul public;

- parcaje:

cel puțin un loc de parcare a autovehiculelor; va fi în incinta lotului, fără afectarea domeniului public;

- echipare tehnico-edilitară:

lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie termică, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută subteran, în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate;

** alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității; în apropierea zonei studiate pe strada 13 există rețea de distribuție apă potabilă; fiecare locuință se va racorda la rețeaua de apă printr-un branșament, va avea montat un cămin de apometru amplasat la limita de proprietate;*

**apele uzate menajere: în zona propusă nu există sistem centralizat de canalizare menajera; în apropierea zonei studiate, pe strada 13 din localitatea Șofronea, există un colector menajer din tuburi de PVC, care evacuează într-o stație de pompare ape uzate SPAU (aflată în curs de execuție); fiecare locuință se va racorda la canalizarea menajeră care va avea un cămin de inspecție amplasat pe domeniul public la limita de proprietate;*

**apele pluviale: canalizare pluvială nu există în zonă, se propune evacuarea apei meteorice de pe carosabil și platforme de incintă, prin rigole de scurgere, care se vor realiza de-a lungul carosabilului;*

**stingere incendiu:*

Pentru noua zonă de locuințe este necesar pentru combaterea incendiului, montarea a trei hidranți exteriori la distanța maximă de 500m între ei și cămin de vane;

**alimentarea cu energie termică/gaze naturale: noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de gaze naturale existente în zonă; în partea de nord a amplasamentului există rețea de gaz, care se va extinde în zona reglementată de-a lungul carosabilelor;*

**alimentarea cu energie electrică: pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei electrice existente în partea de nord a amplasamentului; rețeaua electrică va fi pozată subteran de-a lungul carosabilelor, cu acces la fiecare lot;*

**rețele de telecomunicații: în zonă studiată nu există rețele de telecomunicații;*

**gospodărire comunală:*

Colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile, se va face de către proprietar în puține amplasate în interiorul lotului, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii, cu o societate de salubritate;

- spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi/îmierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20% pentru spațiile comerciale și 30% pentru zona de locuințe;

- împrejurimi: transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării acestora în ansamblul urbanistic.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.07.2025 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 Certificatului de Urbanism nr. 60/26.08.2024 emis de către Primăria Comunei Șofronea.

Arhitect-sef
arh. Florian Virvescu



PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE P.U.Z. și R.L.U.

DATE GENERALE

DENUMIRE PROIECT: ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(CARTIERUL DE SUD)
BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI ȘOFRONEA
PROIECT Nr.: 71 / 2019- 2025
FAZA: P.U.Z.
PROIECTANT: S.C. Pro Urban S.R.L.

ETAPIZAREA INVESTITIEI

Beneficiarul dorește să parceleze terenurile care fac obiectul acestui PUZ, în vederea construirii de locuințe.

1. Unificarea și parcelarea celor 2 terenuri conform PUZ aprobat
Termen: 31.10.2025
2. Realizarea de rețele edilitare pe străzile propuse prin PUZ.
Termen: Cât mai repede în limita fondurilor disponibile
3. Realizarea carosabilelor
Termen: Cât mai repede în limita fondurilor disponibile
4. Repartizarea loturilor pentru tineri
Termen: Cât mai urgent după parcelare, cel mai târziu până la 31.12.2025.

Toate etapele sunt realizate de către investitori prin grija și finanțarea proprie.

Întocmit de:

Arh. Serban Elvira



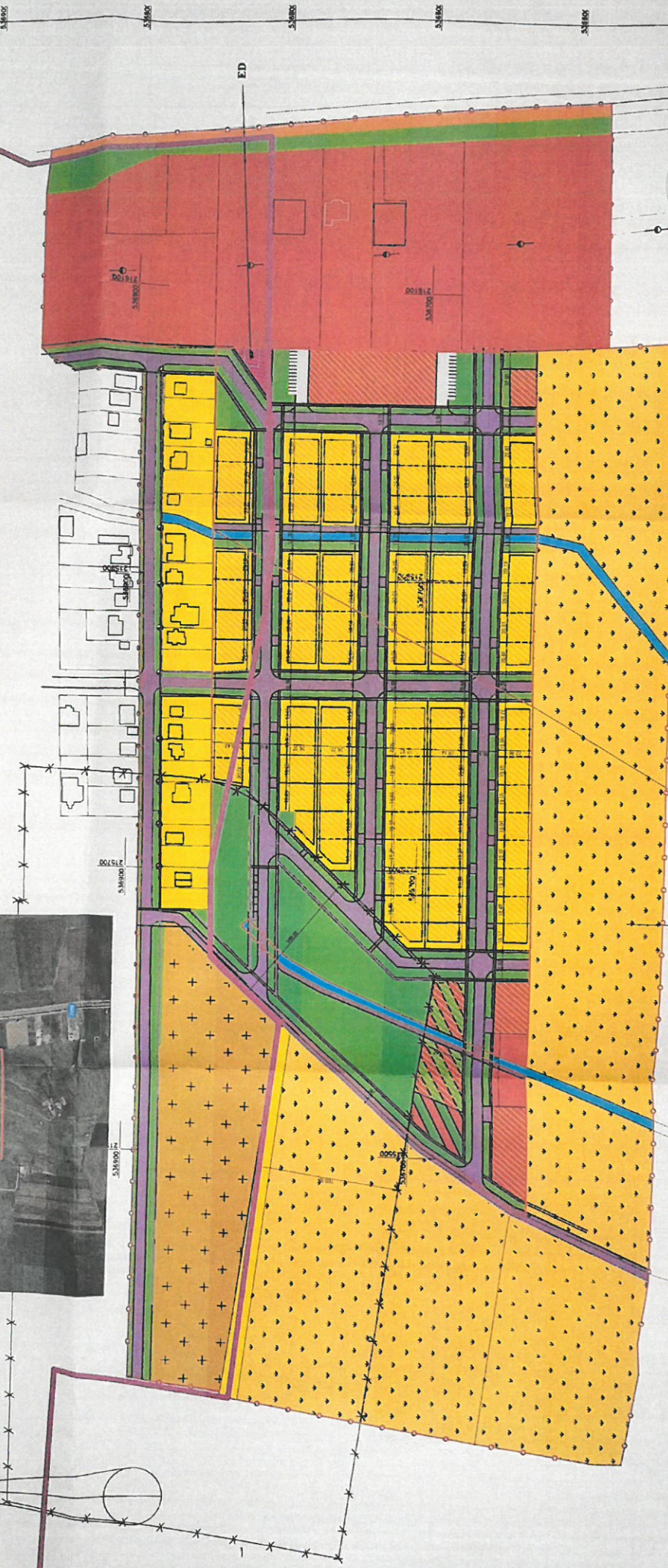
Beneficiar :

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad

Nr. 18 / 25.08.2025

Arhitect Șef

**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE (CARTIERUL DE SUD),
ȘOFRONEA
REGLEMENTARI URBANISTICE**



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE / FUNCTIONAL	ELEMENTI		PROPRIETÀ	
	Superficie (%)	N°	Superficie (%)	N°
AREA VERDE (PARK, GARDEN, PLAZA, SQUARE, STREET, ETC.)	7,392,536	2,231	50,997,526	13,434
AREA EDIFICATA (EDIFICI, PALAZZI, VILLE, ETC.)	15,856,542	11,631	41,163,664	16,431
AREA PER ATTIVITÀ (MERCATO, FIERA, STADIO, ETC.)	10,070,736	3,035	45,032,641	22,131
AREA PER ATTIVITÀ (MERCATO, FIERA, STADIO, ETC.)	19,284,111	5,864	46,092,197	13,195
AREA PER ATTIVITÀ (MERCATO, FIERA, STADIO, ETC.)	6,846,937	-	314,773	6,115
AREA PER ATTIVITÀ (MERCATO, FIERA, STADIO, ETC.)	13,308,595	0,119	1,337,801	4,166
AREA PER ATTIVITÀ (MERCATO, FIERA, STADIO, ETC.)	23,267,729	70,241	231,805,238	36,777
TOTALE	330,415,116	100,000	330,415,116	100,000

8
BILANT TERRITORIAL INCINTA

[illegible]

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 18/2015
Articol 46

Verificator/Expert: **PRO URBAN S.R.L.**
Societate cu capital privat, înregistrată la
Județul Iași, nr. 382A/386P/04

[illegible]