

MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Sat Sânpaul, com. Șofronea, intravilan, CF nr. 306907, 306253, 306254, 305667, 305754, 306306 - Șofronea, jud. Arad
BENEFICIAR	NEGREA DAN EMANUEL, NEGREA ANDREEA, MERCUȚIA DORIN, MERCUȚIA - NEGREA RALUCA DANINA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	261/2026
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor în vederea reglementării unei zone, cu funcțiune principală de **locuire** și funcțiuni complementare- căi de comunicații, spații verzi, dotări tehnico- edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 7 623 mp**, este situată în Nord-Eest-ul satului Sânpaul, UTR 13- L1. Incinta este compusă din șase parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

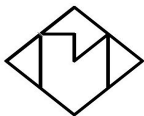
Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	306907	3537	arabil, intravilan	MERCUȚIA DORIN, MERCUȚIA-NEGREA RALUCA DANINA
2	306253	988	arabil, intravilan	NEGREA DAN EMANUEL, NEGREA ANDREEA
3	306254	595	arabil, extravilan	NEGREA DAN EMANUEL, NEGREA ANDREEA
4	305667	73	arabil, extravilan	NEGREA DAN EMANUEL, NEGREA ANDREEA
5	305754	476	arabil, extravilan	MERCUȚIA DORIN, MERCUȚIA-NEGREA RALUCA DANINA
6	306306	1954	arabil, extravilan	NEGREA DAN EMANUEL, NEGREA ANDREEA
TOTAL		7623.00		

Vecinătăți amplasament:

- **Nord:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 304270 Șofronea.
- **Sud:** terenuri proprietate privata identificate prin CF nr.303225, 305713, 305714, 305663 - Șofronea.
- **Vest:**teren proprietate privată - identificat prin CF nr. A 192/14.
- **Est:** terenuri proprietate privată - identificate prin CF nr. 305755, 305683, 306309, 306310, 305682, 300835, 305666, 303225- Șofronea.

Obiective propuse:

Beneficiarii solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone cu locuințe individuale, spații verzi și amenajare drum de incintă, ce va deservi la toate loturile nou propuse. Astfel, se propune dezmembrarea loturilor inițiale, iar lotizarea a fost gândită să corespundă cu



funcțiune principală de locuire, și funcțiuni complementare cai de comunicații (circulații carosabile, pietonale, parcări, zone verzi de aliniament), zone verzi compacte și dotări tehnico edilitare.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- locuințe individuale – vor fi 13 loturi cu suprafețe cuprinse între 249 mp și 595 mp, cu lățime front stradal mai mare sau egal cu 12,40 m, și adâncime mai mare sau egală cu 19.6 m, regim maxim de înălțime S/D + P + 1E + M, toate loturile având acces din drumul nou propus.
- drumuri de incintă:
 - **profil stradal tip I** - 6,00 m, cu carosabil 3,5 m, sens unic, trotuar de 1,60m (partea dr.), și spațiu verde 0.90.
 - **profil stradal tip II** - 8,00 m, cu carosabil 7 m, cu două benzi pe sens, spațiu verde de aliniament 1,00 m (partea stângă), trotuar de 1,00m (partea dreaptă).
 - **profil stradal tip III** – 5,00 m, cu carosabil 3,50 m , cu sens unic, spațiu verde de aliniament pe partea stângă de 0,50 m și trotuar de 1,00 m pe partea dreaptă.
- zonă verde amenajată, compactă, cu suprafața de 92,60 mp, va fi amplasată în partea de nord a incintei
- există două zone verzi amenajate, poziționate în stânga lotului 6, și dreapta lotului 5, care nu vor fi construibile.

În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa Conceptul propus.

Vecinătățile incintei nu impun retrageri:

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- *către frontul stradal* – nu se impune nici o retragere.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, pentru loturile 1-4, 7-11, 12, 13. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Excepție fac **LOT 14 și 15** - care nu impune retragere față de limita posterioară, și LOT 5 – 6 care au retragere de 3,00m impusă.
- *către limitele laterale* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pe una din laturi se respectă prevederile Codului Civil , iar pe cealaltă se impune o retragere de min. 3,00m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

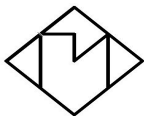
Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a dotarilor tehnico-edilitare, amenajarile pentru parcare autoturismelor, alei carosabile, pietonale si amenajări peisagere.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m, iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Circulație rutieră, accese

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene sau autostrăzi. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str 1- DC108 193-174- CF nr. 303225 Șofronea, un drum identificat prin CF 304269 Șofronea, aflat în apropierea la nord de incinta studiată.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.



Drumuri în incintă

Se propune realizarea unui drum de incintă- **LOT 18**, care va avea spre zona de acces, un profil stradal de tip I, iar pe zona de drum paralelă cu loturile 1- 7 propuse se va implementa profilul stradal de tip II. În partea de nord, a drumului de incintă, se va realiza o girație, pentru întoarcere. Raza de racord pentru girație va fi de 6,00m, iar spre ieșire, zona paralelă cu lloturile 7-11, se va implementa profilul stradal tip III, zonă în care se vor realiza patru locuri de parcare.

Racordurile dintre drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 3 – 6 m.

Accese:

Accesul 1 în incinta reglementată, se va realiza direct din drumul comunal DC108, prin partea de sud- est a parcelei, pe parcelele 305667 Șofronea și 306253 Șofronea, va avea o lățime de 3,50 m carosabil.

Accesul 2 folosit ca ieșire se va realiza direct în drumul comunal DC108, pe o lățime carosabilă de 4,40m.

Toate accesele la loturile nou propuse se vor face de pe drumul de incintă propus.

Parcaje, spații verzi

Conform HG 525/ 1997

5.11. - *Construcții de locuințe*

5.11.1 - *Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:*

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - *Din totalul locurilor r de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%*

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 35%** din suprafața parcelei.

Spațiu verde compact minim (conform HGR 525 min 2 mp/locuitor):

13 loturi x 4 pers/lot = 52 pers x 2 mp/pers = 104 mp.

Spațiu verde compact minim = **104 mp.**

Spațiu verde compact propus = 92,60 mp- LOT 16 + 89,10 mp LOT 17 = 181,70mp

Echipare edilitară

Situația existentă:

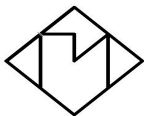
În prezent, în incintă nu exista bransamente la energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale.

Există rețele de alimentare cu energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale, pe drumul comunal DC108 identificat prin CF nr.303225 Șofronea.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea de-a lungul drumului și racordare la rețelele existente, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori, și prin soluții locale pentru rețelele inexistente în zonă.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea și bransarea obiectivului, cu respectarea condițiilor impuse de furnizorii de astfel de servicii și prevederilor normativelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

**BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ**

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXTRAVILAN	10943.50	24.50	10943.50	24.50
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INTRAVILAN	16097.90	36.03	8474.90	18.97
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	7689.00	17.21	12985.10	29.06
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	8541.40	19.12	10539.70	23.59
ZF05 - ECHIPARE THNICO EDILITARA - CANAL	163.70	0.37	171.90	0.38
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	0.00	0.00	320.40	0.72
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI	1240.60	2.78	1240.60	2.78
TOTAL	44676.10	100.00	44676.10	100.00

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform **certificatului de urbanism nr. 62 din 06.10.2025** incinta studiată are destinația stabilită prin P.U.G. Șofronea – teren intravilan, fără reglementări cu destinație dată prin PUG- locuințe.

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina proprietarului sau investitorului.

Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de proprietar sau investitor.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții si vine ca o fireasca dezvoltare a unei zone rezidențiale din sat.

roiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA