

STUDIO M SOIMA

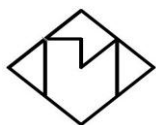
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 344/2026

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI AGREMENT
Beneficiar:	S.C. SERVICE L.K.W. LA MATEI S.R.L.
Amplasament:	COM. ȘOFRONEA, INTRAVILAN, CF NR. 305235- ȘOFRONEA, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	344/2026
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI AGREMENT
AMPLASAMENT	intravilan, com. Șofronea, jud. Arad, CF nr. 305235- Șofronea
BENEFICIAR	S.C. SERVICE L.K.W. LA MATEI S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	344/2026
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 **servicii, comerț și agrement**, și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcuri etc.

Incinta reglementată, are suprafața de **2006,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Șofronea conform PUG. Este amplasată în partea de sud a comunei Șofronea, la vest de DJ 709B.

Incinta este compusă dintr-o parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr.	nr. C.F.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar:
1	305235	2006	altelev, intravilan	S.C. SERVICE L.K.W. LA MATEI S.R.L.
TOTAL		2006		

Vecinătăți amplasament:

Nord: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 305234 Șofronea.

Sud: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 305236 Șofronea;

Est: drum județean DJ 709B, teren proprietate privată neidentificat cadastral.

Vest: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 305233 Șofronea.

Forma în plan a incintei studiate este neregulată și este liberă de construcții.

La vest de incintă, există o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 20 kW.

Obiective propuse:

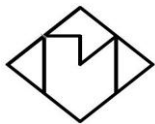
Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective:

- Reglementarea accesului în incintă și realizarea unui acces din drumul județean DJ 709B.
- Edificarea terenului reglementat prin realizarea unor construcții pentru prestări servicii, comerț și agrement
- Amenajarea platformelor carosabile, a parcurilor și a spațiilor verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin bransarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- calea ferată – 100 m zonă de protecție din axul liniei de cale ferată, iar zona de siguranță de 20 m din axul liniei de cale ferată
- drumul județean – 22.00 m zona de protecție din marginea părții carosabile.

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



- *către frontul stradal* – se impune respectarea zonei de protecție de la drumul județean DJ 709B – 22.00 m.
- *către limita posterioară* – min. 5.00 m , dar nu mai puțin de h/2.
- *către limitele laterale* – limita laterală din stânga – se va respecta o retragere de min. 3,00 m, dar nu mai puțin de h/2, limita laterală din dreapta – se va respecta o retragere de min. 2.00m dar nu mai puțin de h/2.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejmui, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de drumul județean DJ 709B – Arad -Șofronea, situat în partea de est a incintei, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu o bandă pe sens, drum ce reprezintă posibilitate de acces spre incinta reglementată.

Acces

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza din DJ 709B, care va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens.

Drumuri în incintă

Incinta nu va avea drumuri amenajate, ea va avea o platformă carosabilă în zona de acces care va fi destinată parcării, în rest va fi amenajat cu platformă pietonală și zone verzi.

Parcaje, spații verzi

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HG 525 din 1996** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- *se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit*
- *se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale*

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- *un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;*
- *un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;*
- *un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;*
- *un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².*

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

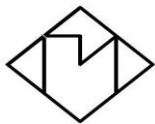
5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit



- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

Conform HCLM 525 / 1996 pentru construcțiile de prestări servicii și de depozitare **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 25%** din suprafața terenului.

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă nu există branșamente la apă potabilă, alimentare cu energie electrică, canalizare, gaze naturale etc.

Există rețeaua de alimentare cu apă și de alimentare cu gaz la est de incintă, iar la vest de incintă există o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și branșarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Alimentarea cu energie electrică incinta va fi branșată la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu apă se propune realizarea unui branșament la rețeaua existentă.

Canalizarea menajeră, se propun soluție locală de bazin vidanjabil, cu obligativitatea ca ulterior să se realizeze branșamente la rețelele de canalizare menajeră .

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi. Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii de telecomunicații**, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii care dețin rețele în zonă.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

POT max 50 %

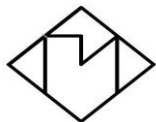
CUT max 0,95

Regim max. înălțime: **P+2E**

H max cornișă – 12,00m

Hmax. coama – 15 m.

Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 25%**



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
SUPRAFATA INCINTA, CF nr. 305235 SOFRONEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	2006.00	100.00	0.00	0.00
ZF11 - ZONA LOUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - intavilan	2006.00	100.00	0.00	0.00
ZF08 - ZONA MIXTA - PRESTARI SERVICII, COMERT SI AGREMENT	0.00	0.00	1003.00	50.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	501.50	25.00
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	0.00	0.00	501.50	25.00
TOTAL	2006.00	100.00	2006.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXTRAVILAN	45673.50	52.53	43667.20	50.23
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INTRAVILAN	16007.70	18.41	16007.70	18.41
ZF08 - ZONA MIXTA - PRESTARI SERVICII, COMERT SI AGREMENT	0.00	0.00	2006.00	2.31
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum judetean, cale ferata	19280.60	22.18	19254.40	22.15
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	5979.50	6.88	6006.00	6.91
TOTAL	86941.30	100.00	86941.30	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul com. Șofronea, la vest de DJ 709B.

Funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

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

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 dezvoltatorului/ rilor

Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, amănajarea accesului, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile dezvoltatorului / rilor. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de dezvoltatorului / rilor.

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

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenului va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții și vine ca o firească dezvoltare a zonei.

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