



**S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**  
**Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111**

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - România

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

**PROIECT NR. 682/2026**

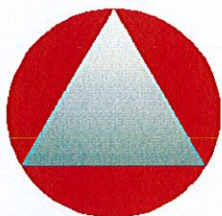
## **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

**DOCUMENTATIE PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE**

**BENEFICIAR: JURJIU OANA-MARIA**

**Faza: AVIZ DE OPORTUNITATE**

**- FEBRUARIE 2026 -**



**S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**  
**Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111**

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr.682/2026  
**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

FAZA: A.O.

**FOAIE DE SEMNATURI**

- Proiect nr: 682/2026
- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA
- Amplasament: Comuna Bretea-Romana, Sat Plopi, CF.Nr.72454;
- Faza proiectului : Aviz de Oportunitate ;
- Beneficiar : Jurjiu Oana-Maria
- Elaborator : S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Colectiv de elaborare : -  coordonator RUR: arh. Armășescu Dumitru



 Proiectat

arh. Jebelean Cristian





**S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**

**Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111**

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - România

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr. 682/2026  
**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

**FAZA: A.O.**

**BORDEROU**

**I. Piese scrise :**

1. Foaie de titlu
2. Foaie de semnături
3. Borderou
4. Memoriu tehnic
5. Certificat de urbanism
6. Extras CF
7. Extras Ortofotoplan
8. CI Beneficiar

**II. Piese desenate :**

- |                        |             |      |
|------------------------|-------------|------|
| 1. Plan de încadrare   | Sc. -       | U-01 |
| 2. Plan concept propus | Sc. 1 : 500 | U-02 |



*[Signature]*

coordonator RUR: Arh. Armășescu Dumitru



*[Signature]*

Proiectat Arh. Jebelean Cristian



Proiect nr. 682/2026

**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

Documentație pentru obținerea

Avizului de Oportunitate

## MEMORIU TEHNIC

### 1. Prezentarea investiției

Beneficiara proiectului Jurjiu Oana-Maria detine in localitatea Bretea Romana, Sat Plopi un teren inregistrat in CF.Nr.72454 Bretea-Romana. F.N.

Terenul este liber de constructii, are categoria de folosinta faneata si are suprafata de 800mp.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta familiala cu urmatoarea structura functionala :

- Spatii de zi;
- Spatii de noapte

Conform P.U.G. al comunei Bretea, terenul pe care se propune realizarea investitiei se afla in extravilan, avand categoria de folosinta faneata.

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism P.U.G. este de zona agricola.

Pentru stabilirea concreta a conditiilor de amplasare pentru obiectivul de investitii, prin certificatul de urbanism nr.01 din 26.01.2026 eliberat de catre Primaria comunei Bretea Romana a fost solicitat un Plan Urbanistic Zonal.

Prin proiect se propune realizarea unei cladiri avand functiunea de locuinta familiala, in regim de inaltime Parter.

Conform legii 50/1991, respectiv legii 350/2001, lucrarile propuse in extravilanul localitatii sunt permise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z. ).

Accesul se face din drumul comunal situat la Sud.

Terenul de vecineaza :

- la Sud cu teren aflat la dispozitia comisiei de fond funciar-Comuna Bretea Romana
- la Nord cu teren aflat in proprietatea lui Jurjiu Oana-Maria.
- la Est cu teren aflat in proprietatea lui Pribeag Moise.
- la Vest cu drum aflat in domeniul public al U.A.T. Bretea-Romana.

Asigurarea utilitatilor:

-Alimentarea cu apa se canalizare prin bransare la reseaua comunală existentă în zona;

-Alimentare cu energie electrică prin bransare la reseaua existentă din sat;

-Canalizare menajeră și pluvială, prin racordare la sistemul de canalizare public;

-Asigurarea agentului termic se face prin bransare la reseaua de gaz din sat;

-Colectarea și evacuarea gunoierului menajer se va realiza în baza unui contract cu operatorul local;

Pe amplasament nu sunt rețele edilitare care trebuie deviate, sau protejate;

## 2. Operațiuni propuse prin proiect

- Operațiunile necesare derulării investiției sunt:

a) Elaborare Plan Urbanistic Zonal;

b) Avizare și aprobare P.U.Z.

c) Eliberarea unui Certificat de Urbanism pentru proiectul în fază D.T.A.C.

d) Obținerea autorizației de construire.

e) Executia lucrărilor de construcții și instalații.

f) Recepția construcțiilor și punerea în funcțiune;

g) Intabularea construcțiilor;

## 3. Indicatori propuși

### BILANȚ TERITORIAL

| Nr. Crt. | Categorია de folosință             | Existent  |        | Propus    |        |
|----------|------------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|
|          |                                    | Suprafață | %      | Suprafață | %      |
| 1.       | Construcții                        | -         | -      | 120,00    | 15,00  |
| 2.       | Aleii pietonale și carosabile      | -         | -      | 229,61    | 28,70  |
| 3.       | Zone verzi                         | -         | -      | 352,24    | 44,03  |
|          | Teren destinat amenajării drumului | -         | -      | 98,15     | 12,27  |
| 4.       | Teren nefolosit                    | 800,00    | 100,00 |           |        |
| 5.       | Total                              | 800,00    | 100,00 | 800,00    | 100,00 |

POT existent = 0,00%    propus = 15,00%

CUT existent = 0,00    propus = 0,15

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,5

Regim maxim de înălțime = S+P ÷ 2E

## 4. Modul de integrare în zonă

Zona în care se va realiza construcția are un caracter rural, fiind situată în nordul satului

Plopi, din Comuna Bretea-Romana, in proximitatea limitei intravilanului.

5. Consecințe economice și sociale

In ultimii ani s-a constatat un interes sporit pentru constructia de locuinte in zonele rurale, care beneficiaza de un cadru natural special.

Prin realizarea acestor constructii zona se dezvoltă atat din punct de vedere socio-economic, cat si urbanistic prin punerea in valoare a unui teren, situat in proximitatea intravilanului satului.

6. Categorii de costuri ce cad în sarcina administrației locale

Toate costurile realizării obiectivului de investitii vor fii suportate de catre beneficiar.

Nu sunt cheltuieli ce cad in sarcina administratiei locale.

Coordonator R.U.R.,  
Arh. Armășescu Dumitru



Proiectat  
Arh. Jebelean Cristi

