



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

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

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

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

PROIECT NR.682/2026

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

BENEFICIAR: JURJIU OANA-MARIA

Faza : Plan Urbanistic Zonal

- 2026 -



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

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

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

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 682/2026

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE SEMNATURI

- Proiect nr: 682/2026
- Denumirea proiectului: PUZ –CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ
- Amplasament: Sat Plopi, Comuna Bretea Română, CF 72454, jud. Hunedoara
- Faza proiectului : Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar : Jurjiu Oana-Maria
- Elaborator : S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Colectiv de elaborare :

- coordonator RUR: arh. Armășescu Dumitru



- intocmit : arh. Jebelean Cristi





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

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

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

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 682/2026

PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

BORDEROU

I. Piese scrise :

1. Foaie de titlu
2. Foaie de semnături
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament local de urbanism
6. Plan de acțiune
7. Certificatul de urbanism
8. Extras CF
9. Avize și acorduri

II. Piese desenate :

- | | | |
|------------------------------------|------------|---|
| 1. Plan de încadrare în zonă | | 1 |
| 2. Situația existentă | Sc. 1 :500 | 2 |
| 3. Reglementări urbanistice | Sc. 1 :500 | 3 |
| 4. Reglementări edilitare | Sc. 1 :500 | 4 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | Sc. 1 :500 | 5 |



Întocmit,

ARH. ARMĂȘESCU DUMITRU





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

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

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

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr. 682/2026

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea proiectului: **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ**
- Amplasament: **Jud. Hunedoara, comuna Bretea Română, sat Plopi, CF 72454**
- Beneficiar: **Jurjiu Oana Maria**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **Februarie 2026**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul deține, un teren situat în satul Plopi, comuna Bretea Română, F.N.. Terenul are o suprafață totală de 800 mp și este înscris în CF 72454, numar cadastral 72454 și categoria de folosință faneată. Beneficiarul dorește să construiască o locuință familială cu regimul de înălțime P.

Accesul pe parcela se face din calea carosabilă de acces, pietruită și propusă spre modernizare aflată în partea de vest a parcelei de teren.

Terenul se învecinează astfel:

- La nord cu Jurjiu Oana Maria (același proprietar);
- La est cu Costesc Camelia Loredana
- La sud cu Rezerva Fond Funciar – Comuna Bretea Romana
- La drum public-Comuna Bretea Romana.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 01/26.01.2026 emis de către Primăria Comunei Bretea Română.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Destinația stabilită conform PUG.
Conform PUG aprobat cu HCL nr. 47/2021 terenul este situat în extravilan.

1.3. Surse de documentare

• *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

• *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.*

Au fost elaborate studii topografice și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.

• *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

• *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborării PUZ privind realizarea locuințelor, stau în principal:

- a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
 - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Codul civil al României ;
- b) Probleme privind calitatea construcțiilor
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor;
 - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
- c) Probleme de protecția mediului
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri și programe);
- d) Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- e) Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
 - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
- f) Acte normative, reglementări tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a construcțiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
 - Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
 - Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea construcției este într-o zonă, care în ultimul timp a început să se dezvolte și să se construiască astfel de construcții. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt libere de construcții. Accesul la acest teren este din drumul comunal.

Integrarea în zonă se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de construcții locale, precum și prin amenajările exterioare.

Tendința de dezvoltare a zonei este cu locuințe individuale.

Zona este atractivă datorita peisajului și este în curs de dezvoltare.

2.2. Încadrarea în localitate

• *Terenul* este situat într-o zonă în curs de dezvoltare.

• *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este situată în extravilanul satului Plopi. Zona are potențial de dezvoltare rural.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zona nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind circulația. Accesul pe parcelă se face din drumul comunal existent, pietruit de 4.00m, care nu este modernizat, astfel se propune un profil transversal, cu lățimea de 7.00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent pentru locuințe. *Relaționări între funcțiuni.* Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări între funcțiuni.

Gradul de ocupare a terenului. În prezent pe parcela de teren se află un atelier mecanic, care se dorește a fi demolat.

Asigurarea cu servicii a zonei: Asigurarea utilităților se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zona.
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie termică se va face cu o centrală pe combustibil solid;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință curți construcții.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfuncționalități.

- Lipsa unui prospect de stradă conform;
- Amplasarea rețelilor edilitare la o distanță relativă mare de amplasament.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă cu elemente de cadru natural care nu pot fi puse în valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Nu există asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă – Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție – În zona nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona nu are potențial balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitară

În zona se află doar rețeaua de alimentare cu energie electrică și canalizare, alimentare cu apă și cea de alimentare cu gaze naturale lipsesc.

Asigurarea utilităților se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zona.
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea energie termică se va face cu o centrală pe combustibil solid;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

-

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterea publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic a rezultat necesitatea amenajării terenului prin sistematizare pe verticală.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 47/2021 terenul este situat în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi puse în valoare.

Amplasamentul se află în extravilanul satului Plopi, având categoriile de folosință faneata.

Punerea în valoare a elementelor de cadru natural se va face prin:

- Adaptarea unui stil arhitectural specific construcțiilor rurale, respectiv finisaje exterioare cu materiale adecvate.

3.4. Modernizarea circulației.

Organizarea circulației. Accesul pe parcelă se face din drumul comunal, care nu este modernizat de 4.00m, astfel se propune un profil transversal, cu lățimea de 7.00m.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zonă locuință familială;
- zonă cu accesul auto;
- zonă de trotuare și alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

Înălțimea maximă a construcției la coamă va fi de 12,00 m.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	128,58	3,92
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	169,17	88,45
3.	Zone verzi	-	-	404,10	7,63
4.	Teren destinat amenajării drumului	-	-	98,15	12,27
5.	Teren nefolosit	800,0	100,0	-	-
	Total	800,0	800,0	800,0	100,00

POT existent = 0.00 % propus = 16,07%

CUT existent = 0,00 propus = 0,16

POT maxim admis = 35%

CUT maxim admis = 0,50

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică existentă.
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie termică se va face cu o centrală pe combustibil solid;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

3.7. Protecția mediului

Activitatea locuinței nu produce deșeuri care să influențeze negativ mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorilor.

Toate lucrările necesare realizării investiției vor fi suportate de beneficiar, atât pentru construirea locuințelor, cât și pentru asigurarea utilităților.

Amenajarea trotuarelor se va face de administrația locală, corelat cu dezvoltarea zonei și alte investiții de utilitate publică.

4. CONCLUZII

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații, care pune în valoare un teren potential de a dezvolta zona.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementările stabilite vor fi preluate în PUG.



Coordonator RUR,
arh. Armășescu Dumitru



Intocmit,
arh. Jebelean Cristi