

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**aferent Planului Urbanistic Zonal**  
**"CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT"**

|                    |                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiar</b>  | <b>COTORACI NICOLETA CECILIA</b>                                       |
| <b>Amplasament</b> | Extravilan municipiul Hunedoara, CF                      nr. cadastral |
| <b>Proiect</b>     | Construire casă de locuit                                              |
| <b>Faza</b>        | P.U.Z.                                                                 |
| <b>Nr. proiect</b> | 254/2026                                                               |
| <b>Proiectant</b>  | S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L.                                     |
| <b>Data</b>        | 04.06.2026                                                             |

## CUPRINS

1. Introducere
2. Baza legală și documentații avute în vedere
3. Date de identificare ale investiției
4. Încadrarea în teritoriu și în documentațiile de urbanism aprobate
5. Situația existentă
6. Disfuncționalități și priorități
7. Propuneri de reglementare urbanistică
8. Organizarea circulației și accese
9. Echipare tehnico-edilitară
10. Protecția mediului și a patrimoniului
11. Regimul juridic și circulația terenurilor
12. Indicatori urbanistici și bilanț teritorial
13. Avize și acorduri necesare
14. Concluzii

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentație reprezintă Memoriul de prezentare aferent Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Construire casă de locuit”, amplasat în extravilanul municipiului Hunedoara, județul Hunedoara, pe terenul identificat prin CF \_\_\_\_\_ Hunedoara, nr. cadastral \_\_\_\_\_

Documentația se întocmește în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea unei locuințe individuale cu regim mic de înălțime, pe teren proprietate privată, cu asigurarea accesului, a echipării tehnico-edilitare și a condițiilor de protecție a mediului, conform legislației în vigoare și cerințelor stabilite prin Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate.

Inițierea PUZ este justificată prin faptul că imobilul este situat în extravilan, iar pentru autorizarea investiției propuse este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

## 2. BAZA LEGALĂ ȘI DOCUMENTAȚII AVUTE ÎN VEDERE

La elaborarea prezentului memoriu au fost avute în vedere următoarele acte normative, documentații și acte administrative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al municipiului Hunedoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000;
- Certificatul de Urbanism nr. 15 din 06.02.2026 emis de Primăria Municipiului Hunedoara;

- Avizul de Oportunitate nr. 1 din 26.05.2026 emis pentru elaborarea PUZ și RLU aferent;
- planșele desenate aferente documentației: U0 - Plan de încadrare în localitate, U1 - Situația existentă, U2 - Reglementări urbanistice, U3 - Reglementări edilitare, U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

### 3. DATE DE IDENTIFICARE ALE INVESTIȚIEI

| Element                        | Descriere                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| Denumirea investiției          | Construire casă de locuit                          |
| Beneficiar                     |                                                    |
| Amplasament                    | Extravilan municipiul Hunedoara, județul Hunedoara |
| Identificare cadastrală        | CF ..... Hunedoara, nr. cadastral : .....          |
| Categoria de folosință actuală | Arabil                                             |
| Suprafața terenului            | 2443,93 mp, respectiv 2444 mp prin rotunjire       |
| Faza de proiectare             | Plan Urbanistic Zonal                              |
| Regim maxim de înălțime propus | D+P+M                                              |
| Funcțiune propusă              | Locuire individuală cu regim mic de înălțime       |

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarei, conform documentelor menționate în Certificatul de Urbanism. În cuprinsul certificatului se menționează că imobilul este situat în extravilanul localității și că, pentru autorizarea investiției, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism faza P.U.Z.

### 4. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Hunedoara, într-o zonă cu caracter preponderent agricol și cu vecinătăți reprezentate de terenuri arabile, pășuni, drumuri de exploatare și circulații rutiere existente. Zona studiată are legătură funcțională cu Drumul Județean 687 prin intermediul drumului de exploatare DE 3632.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara și Regulamentului Local de Urbanism aferent, imobilele situate în extravilan nu sunt reglementate urbanistic în detaliu pentru funcțiunea propusă, motiv pentru care se impune elaborarea PUZ. Documentația stabilește condițiile de amplasare, conformare, echipare edilitară, acces și utilizare a terenului pentru construirea locuinței propuse.

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este constituit din terenul proprietate privată identificat prin CF 70458, iar zona studiată are o delimitare mai largă, pentru a permite analiza acceselor, circulațiilor, vecinătăților, relațiilor funcționale și impactului asupra cadrului existent.

## 5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 5.1. Regimul juridic

Imobilul este situat în extravilanul municipiului Hunedoara și este proprietate privată a beneficiarului. Terenul este înscris în CF . . . . . Hunedoara, nr. cadastral . . . . . Certificatul de Urbanism menționează faptul că în partea I a extrasului de carte funciară apare observația privind lipsa localizării certe datorită lipsei planului parcelar. În consecință, suportul topografic și recepția OCPI au o importanță majoră pentru fundamentarea reglementărilor propuse.

### 5.2. Regimul economic

Folosința actuală a imobilului este arabil. Terenul este liber de construcții și nu este echipat cu rețele edilitare publice în interiorul amplasamentului. Din analiza planșei de situație existentă rezultă prezența terenurilor agricole și a zonelor verzi neamenajate în proximitate.

### 5.3. Regimul tehnic

În prezent, pe teren nu există construcții. Accesul se realizează prin intermediul circulațiilor existente din zonă, cu mențiunea că drumul de exploatare DE 3632 necesită modernizare pentru asigurarea unor condiții corespunzătoare de acces auto, pietonal și pentru intervenția vehiculelor de urgență.

Zona studiată nu deține rețele de utilități publice pe amplasament. Alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și evacuarea apelor pluviale se vor rezolva conform avizelor de specialitate și reglementărilor tehnice aplicabile.

## 6. DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

| Domeniu                                  | Disfuncționalitate constatată                                              | Prioritate / măsură propusă                                                                                       |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Circulații                               | Lipsa unui drum de acces corespunzător pentru deservirea terenului.        | Modernizarea drumului de exploatare existent și asigurarea condițiilor de acces auto, pietonal și de intervenție. |
| Fond construit și utilizarea terenurilor | Teren arabil extravilan, nereglementat pentru locuire.                     | Elaborarea PUZ pentru stabilirea funcțiunii de locuire și introducerea/reglementarea urbanistică a terenului.     |
| Echipare edilitară                       | Lipsa rețelelor de utilități pe amplasament.                               | Stabilirea soluțiilor de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare prin avizele de specialitate.         |
| Mediu                                    | Lipsa rigolelor și a sistemelor de drenaj poate favoriza stagnarea apelor. | Amenajarea rigolelor, gestionarea apelor pluviale și respectarea condițiilor impuse de autoritatea de mediu.      |
| Spații verzi                             | Spații verzi neamenajate.                                                  | Amenajarea spațiilor verzi pe terenul destinat construirii locuinței propuse.                                     |

## **7. PROPUNERI DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ**

Prin PUZ se propune reglementarea terenului pentru funcțiunea de locuire individuală cu regim mic de înălțime. Investiția constă în construirea unei case de locuit, cu regim maxim de înălțime D+P+M, amplasată în zona edificabilă propusă pe terenul studiat.

Reglementările urbanistice urmăresc integrarea construcției propuse în contextul existent, cu menținerea unui procent ridicat de spații verzi, asigurarea accesului și rezolvarea echipării edilitare prin soluții conforme avizelor de specialitate.

Funcțiunile propuse sunt:

- zonă de locuire cu regim mic de înălțime;
- zonă edificabilă pentru locuință;
- zonă verde amenajată;
- circulații mixte auto/pietonale;
- echipare tehnico-edilitară aferentă locuinței.

Construcția propusă va respecta retragerile, aliniamentele, condițiile de însorire, cerințele de securitate la incendiu, condițiile sanitare și normele specifice funcțiunii de locuire.

## **8. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI ACCESE**

Accesul către amplasament se realizează prin drumul de exploatare DE 3632, cu legătură către Drumul Județean 687. Documentația propune modernizarea drumului de exploatare, prin asigurarea unei îmbrăcămînți asfaltice și amenajarea rigolelor laterale.

Profilul propus pentru drumul de exploatare modernizat include circulații carosabile și rigole laterale, potrivit planșei de reglementări urbanistice. Lățimea și soluția finală vor fi corelate cu cerințele administratorului drumului, ale Consiliului Județean Hunedoara, ale Inspectoratului pentru Situații de Urgență și cu normele aplicabile pentru accesul vehiculelor de intervenție.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta terenului reglementat, fără ocuparea domeniului public sau a drumurilor de acces. Nu se admite parcarea autovehiculelor în afara incintei terenului destinat investiției.

## **9. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

### **9.1. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua electrică existentă sau propusă în zonă, în baza avizului operatorului de distribuție. Planșa de reglementări edilitare indică o linie electrică aeriană de joasă tensiune propusă pentru deservirea amplasamentului.

### 9.2. Alimentarea cu apă

În lipsa unei rețele publice de alimentare cu apă pe amplasament, se propune utilizarea unui puț forat, cu respectarea legislației privind protecția resurselor de apă, a normelor sanitare și a avizelor emise de instituțiile competente. Soluția va fi detaliată în etapele ulterioare de proiectare și avizare.

### 9.3. Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere se propune prin bazin vidanjabil etanș, amplasat în incintă, până la eventuala extindere a rețelelor publice în zonă. Bazinul va fi dimensionat și executat conform normelor tehnice, sanitare și de protecție a mediului, cu asigurarea vidanjării prin operator autorizat.

### 9.4. Apele pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții, platforme și circulații se vor colecta și evacua controlat, astfel încât să nu producă bălțiri, eroziuni, afectarea proprietăților învecinate sau degradarea drumurilor de acces. Se recomandă realizarea rigolelor și a amenajărilor de drenaj necesare.

### 9.5. Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere generate de funcțiunea de locuire vor fi colectate selectiv în recipiente adecvate, amplasate în incintă, și preluate de operatorul de salubritate autorizat. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor pe teren sau pe spațiile adiacente.

## 10. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A PATRIMONIULUI

Investiția propusă are caracter de locuire individuală și nu presupune activități generatoare de poluare semnificativă. Prin soluțiile propuse se urmărește menținerea unui procent ridicat de spații verzi, gestionarea corespunzătoare a apelor uzate și pluviale, protecția solului și reducerea impactului asupra vecinătăților.

Conform Certificatului de Urbanism, includerea imobilului în listele monumentelor istorice sau situarea în zona de protecție a acestora nu este cazul. Cu toate acestea, documentația va fi supusă avizării Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Hunedoara, conform cerințelor din actele administrative emise.

Pentru protecția mediului se va parcurge procedura stabilită de autoritatea competentă pentru protecția mediului. În etapa de avizare, Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara va stabili dacă planul intră sub incidența procedurilor de evaluare de mediu și va emite actul administrativ corespunzător.

## 11. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul reglementat este proprietate privată a beneficiarului. Prin prezenta documentație nu se propune circulația juridică a terenurilor pe zona reglementată, cu excepția situațiilor

care ar putea rezulta din avizele administratorilor de drumuri sau din cerințele de modernizare a accesului.

În cazul în care avizele de specialitate vor impune realizarea de lucrări pe terenuri aflate în proprietatea altor persoane sau pe domeniul public, acestea se vor putea realiza numai cu acordul proprietarilor/administratorilor și cu respectarea procedurilor legale aplicabile.

Pentru terenurile aferente circulațiilor publice și acceselor se vor clarifica limitele, regimul juridic și modul de administrare, astfel încât accesul la locuința propusă să fie legal, funcțional și corespunzător din punct de vedere tehnic.

## 12. INDICATORI URBANISTICI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Indicatorii urbanistici propuși sunt corelați cu Avizul de Oportunitate și cu planșa de Reglementări urbanistice.

| Indicator         | Existent                   | Propus / maxim admis                         |
|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| POT               | 0,00 %                     | POT propus 5,89 %; POT maxim 30,00 %         |
| CUT               | 0,00                       | CUT propus 0,17; CUT maxim 0,30              |
| Regim de înălțime | -                          | D+P+M                                        |
| Suprafață teren   | 2443,93 mp                 | 2443,93 mp                                   |
| Funcțiune         | teren arabil în extravilan | locuire individuală cu regim mic de înălțime |

| Funcțiune                            | Existent mp | Existent % | Propus mp | Propus % |
|--------------------------------------|-------------|------------|-----------|----------|
| Construcții cu funcțiunea de locuire | 0,00        | 0,00       | 144,00    | 5,89     |
| Circulații mixte auto/pietonale      | 0,00        | 0,00       | 667,58    | 27,32    |
| Zone verzi amenajate                 | 0,00        | 0,00       | 1632,35   | 66,79    |
| Teren arabil în extravilan           | 2443,93     | 100,00     | 0,00      | 0,00     |
| Total                                | 2443,93     | 100,00     | 2443,93   | 100,00   |

Suprafețele și indicatorii pot fi ajustați în etapa de proiect tehnic, cu condiția încadrării în valorile maxime aprobate prin PUZ și RLU aferent.

## 13. AVIZE ȘI ACORDURI NECESARE

Conform Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate, documentația PUZ și RLU aferent se vor supune avizării instituțiilor și organismelor competente. Lista orientativă include:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara-Deva;
- Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Hunedoara;
- studiu geotehnic;
- Rețele Electrice Banat S.A.;

- Delgaz Grid S.A.;
- Apa Prod S.A.;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al județului Hunedoara, pentru acces și amplasare în parcelă;
- administratorul drumului de acces;
- Direcția Dezvoltare Locală / Serviciul Administrare Drumuri / Consiliul Județean Hunedoara;
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Deva;
- Ministerul Apărării Naționale prin Statul Major;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, pentru viza pe suport topografic, după caz.

Avizele și acordurile vor fi obținute înaintea promovării documentației spre aprobare, potrivit etapelor procedurale prevăzute de legislația în vigoare și de actele administrative emise pentru amplasament.

## 14. CONCLUZII

Prin prezentul PUZ se creează cadrul urbanistic necesar realizării unei locuințe individuale pe terenul identificat prin CF 100/01/01 Hunedoara, nr. cadastral 100/01/01, cu respectarea condițiilor stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 15/06.02.2026 și Avizul de Oportunitate nr. 1/26.05.2026.

Documentația propune o ocupare redusă a terenului, prin POT propus de 5,89 % și CUT propus de 0,17, valori aflate sub limitele maxime admise prin avizul de oportunitate, respectiv POT maxim 30,00 % și CUT maxim 0,30. Regimul de înălțime maxim propus este D+P+M.

Reglementările propuse urmăresc integrarea investiției în contextul zonei, modernizarea accesului, asigurarea echipării edilitare, protecția mediului, menținerea unui procent ridicat de spații verzi și clarificarea condițiilor de construire. Aprobarea PUZ va permite continuarea demersurilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, cu respectarea avizelor, acordurilor și condițiilor stabilite de instituțiile competente.

## Întocmit

Arh. Vlad D. BORCA

