



ROMÂNIA

Județul Hunedoara

Primăria orașului Simeria

Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23, jud. Hunedoara, cod poștal 335900

Tel. 0254/260005, fax. 0254/260050, e-mail: contact@primariasimeria.ro

Nr. 4511/10.03.2026

Aprobat

Primar Emil Ioan Risteiu

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

- Documentație faza PUZ pentru:

Lotizare terenuri în vederea construirii unui cartier de locuințe

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: orașul Simeria

Orașul Simeria

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Orașul Simeria

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Orașul Simeria

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente.

Regimul Juridic – Imobile-terenuri situate în intravilanul orașului Simeria, conform PUG aprobat prin HCL nr. 45/1999, prelungit prin HCL nr. 122/2023, proprietatea Consiliului Local al orașului Simeria, înscrise CF nr. 71339, 71279, 71277 Simeria în suprafață totală de 41501 mp.

Regimul Economic – Terenuri situate în intravilanul orașului Simeria având categoria de folosință intravilan neproductiv.

Regimul Tehnic – Pentru realizarea de construcții în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 (Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau

printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.)

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propuse:

Amplasamentul se află în intravilanul localității Saulești în zonă destinată construirii de locuințe, zona de parcuri, complexe sportive, recreere.

Terenul este limitrof zonei cu locuințe existente, teren unde exista un teren de joacă pentru copii, locuitorii din zona depozitând utilajele agricole din proprietate.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Satul Saulești reprezintă o localitate aparținătoare în cadrul UAT situat în partea vestică a orașului Simeria.

Accesul dinspre orașul Simeria se realizează pe DC.36 drum modernizat; există un al doilea acces pe DJ 700C dinspre DN7 în partea sudică a localității.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu sunt identificate surse de poluare în zonă.

d) particularități de relief;

UAT Simeria se situează la 45° 51' 00" latitudine nordică și 23° 00' 36" longitudine estică, în partea de vest a României, în lunca Mureșului, satul saulesti având o suprafață echivalentă de 46,30 ha intravilan.

► BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	HA	%
1. ZONĂ CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	0,40	0,86
2. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	3124	67,48
3. ZONE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE din care: → unități industriale → unități agricole	— 2,75	— 5,94
4. ZONĂ DE PARCURI, RECREERE ȘI SPORT	1,86	4,02
5. ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	0,20	0,43
6. ZONE CU DESTINAȚII SPECIALE ȘI DE ECHIPARE TERITORIALĂ → căi de comunicații rutiere → căi ferate → construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare → zonă cu destinație specială	— 4,55 0,40 — 2,80	— 10,04 0,86 — 6,05
7. ALTE ZONE (terenuri neconstruite, ape, etc.)	2,00	4,32
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN	46,30	100,00

Amplasamentul este situat în lunca Mureșului fiind relativ plan.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Există asigurat accesul la toate utilitățile necesare: apă-canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Pe amplasament exista rețele de alimentare cu energie electrică supratrană.

Rețele de alimentare cu gaze naturale, canalizare, apă potabilă se regăsesc în imediata apropiere, respectiv în cadrul sistemului rutier existent în localitate.

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu este cazul.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

În vederea realizării investiției propuse se va întocmi, proiecta și aproba un plan urbanistic zonal pentru detalieră modulului de parcelare a terenurilor în vederea construirii de locuințe individuale și organizarea rețelei stradale.

După aprobarea acestuia se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ pentru:

- Modul de amplasare pe parcela a locuințelor și construcțiilor pentru funcțiuni complementare aferente zonei rezidențiale. Se vor respecta regulile de amplasare, accese carosabile, pietonale, împrejurimi etc.
- Terenul se va împărți în zone având destinația de locuire individuale cu regim mic de înălțime, zone verzi, carosabil, trotuare, parculuțe, scuaruri...
- Se va respecta procentul minim de zonă verde.
- Crearea acceselor carosabile în conformitate cu mărimea traficului/sensul acestuia.

Interdicții permanente:

- Orice fel de construcții sau lucrări care prin amplasament, arhitectură sau/și aspect exterior sunt de natură să afecteze vecinătățile sau peisajul natural,
- Orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală,
- Depozitare de deșeuri.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Nu este cazul.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Proiectul tratează crearea unui micro-cartier format din parcele destinate construirii de locuințe, studiind accese, zone verzi, parcuri

b) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

În conformitate cu cerințele standardele, normativele, legislația în vigoare

Se vor căuta soluții pentru reducerea amprente de carbon; se va pune în valoare posibilitatea convertirii energiei verde.

c) număr estimat de parcele;

Se vor stabili ulterior

d) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Durata minimă de funcționare în conformitate cu normele/normativele în vigoare

e) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Se solicita documentații pentru obținerea avizelor specifice.

f) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Necesită flexibilitate în compartimentarea spațiului, extinderi, restrângeri etc. (elasticitate);

Raportul dintre suprafața netă și brută trebuie să fie optim, fără a afecta cerințele funcționale sau condițiile bune de lumină naturală sau vedere;

Amplasarea corpurilor/obiectelor ar trebui să fie proiectată astfel încât intrarea principală să fie vizibilă și primitoare;

Obiectivul va ține cont de necesitatea colectării selective a deșeurilor și va propune soluții inteligente pentru depozitarea și recuperarea acestora.

Prestatorul va realiza următoarele servicii:

- elaborarea Documentației urbanistice PUZ
- întocmire documentații privind obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor necesare avizării aprobării documentației;

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 Republicata privind protejarea monumentelor istorice;
- H.G. nr.766/1997 pentru aprobarea unor Regulamente privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor,
- Legea nr.350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Ordin MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții NP074/2014 (inlocuie te NP 074/2007).

- Ordin MDRT nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legea nr.372/13.12.2005-republicată privind performanța energetică a clădirilor;
- Ordonanța nr.13/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și Sănătate publică privind mediul de viață al populației;

LEGISLAȚIA MENȚIONATĂ NU ESTE LIMITATIVĂ.

Întocmit

Alin Mătiș, arhitect șef





ROMÂNIA

Județul Hunedoara

Primăria orașului Simeria

Simeria, str.Avram Iancu, nr.23, jud.Hunedoara, cod poștal 335900

Tel. 0254/260005, fax. 0254/260050, e-mail: contact@primariasimeria.ro

Nr. 4570/10.03.2026

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Lotizare terenuri în vederea construirii de locuinte

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: orasul Simeria

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

1.4. Beneficiarul investiției: orașul Simeria

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) **deficiențe ale situației actuale;** terenurile sunt situate în intravilanul satului Săulești având categoria de folosință intravilan neproductiv.

Situarea acestuia în imediata apropiere a intravilanului zonei cu locuinte existente creează o oportunitate pentru dezvoltarea a unei noi zone pentru locuințe.

b) **efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;** implementarea planului urbanistic duce la creșterea investițiilor în cadrul zonelor de locuit, zone deficitare la această dată;

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

În cazul nerealizării acestui proiect, ar putea aduce, pe termen lung la efecte negative din punct de vedere a unei folosiri neadegvate a terenurilor.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Zona propusă prezentului PUZ este destinată locuirii.

În cadrul intravilanului existent, limitrof obiectivului, zona este destinată locuirii pe un fond existent construit.

De asemenea, rețelele furnizorilor de utilități se afla adiacent acesteia, extinderea lor nu implică costuri foarte mari.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

Nu este cazul.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții.

Nu este cazul.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

Estimarea valorii obiectivului de investiții va fi realizată pe baza unui Studiu de Fezabilitate conform HG 907/2016.

Pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal, sunt preconizate cheltuieli privind:

- elaborarea studiilor de specialitate (topografic, geotehnic, al circulației, din punct de vedere al mediului, etc)

- elaborare documentatie PUZ

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru

elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.

La elaborarea documentațiilor tehnico-economice se va avea în vedere respectarea obligațiilor pentru implementarea principiului „Do No Significant Harm” (DNSH) (“A nu prejudicia în mod semnificativ”), astfel cum este prevăzut la Articolul 17 din Regulamentul (UE) 2020/852 privind instituirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile, pe toată perioada de implementare a proiectului.

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată).

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente.

Regimul Juridic – Imobile-terenuri situate în intravilanul orașului Simeria, conform PUG aprobat prin HCL nr. 45/1999, prelungit prin HCL nr. 122/2023, proprietatea Consiliului Local al orașului Simeria, înscrise CF nr. 71339, 71279, 71277 Simeria în suprafață totală de 41501 mp.

Regimul Economic – Terenuri situate în intravilanul orașului Simeria având categoria de folosință intravilan neproductiv.

Regimul Tehnic – Pentru realizarea de construcții în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 (Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.)

Astfel, documentația prezentei teme de proiectare va reglementa:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul se află în intravilanul localității Saulești în zonă destinată construirii de locuințe, zona de parcuri, complexe sportive, recreere.

Terenul este limitrof zonei cu locuințe existente, teren unde exista un spatiu de joaca pentru copii, locuitorii din zona depozitand utilajele agricole din proprietate.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Satul Saulești reprezintă o localitate aparținătoare în cadrul UAT situat în partea vestică a orașului Simeria.

Accesul dinspre orașul Simeria se realizează pe DC.36 drum modernizat; există un al doilea acces pe DJ 700C dinspre DN7 in partea sudica a localității.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu sunt identificate surse de poluare în zonă.

d) particularități de relief;

UAT Simeria se situează la 450° 51' 00" latitudine nordică și 230° 00' 36" longitudine estică, în partea de vest a României, în lunca Mureșului, satul saulesti având o suprafață echivalenta de 46,30 ha intravilan.

Amplasamentul este situat in lunca Mureșului fiind relativ plan.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Există asigurat accesul la toate utilitățile necesare: apă-canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Pe amplasament exista rețele de alimentare cu energie electrică supraterană.

Retele de alimentare cu gaze naturale, canalizare, apă potabilă se regăsesc în imediata apropiere, respectiv în cadrul sistemului rutier existent în localitate.

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu exista conditionari constructive determinate de starea tehnica si sistemul constructiv al unor construcții existente pe amplasament. Pe teren nu se află construcții.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Terenurile sunt situate în intravilan, urmând ca reglementările urbanistice să fie stabilite prin PUZ.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Nu se cunosc .

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Terenuri neproductive

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Suprafața terenului în studiu 45501 mp

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Se va stabili ulterior prin Memoriul justificativ și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Zona rezidențială si functiuni complementare, accese pietonale, auto, zone verzi .

Întocmit.

Arhitect sef
Nicolae Alin Matis



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SIMERIA

*Sev. Uo bugetare
va rog să faceți
demarșurile
pe bugete P&B*

DIRECȚIA IMPLEMENTARE
PROIECTE ȘI LUCRĂRI PUBLICE
SERVICIUL
IMPLEMENTARE PROIECTE,
ADMINISTRARE PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL
ADMINISTRARE
PATRIMONIU- CADASTRU
Nr. 21977 din 05.12.2025

Se aprobă,
Primar,
Emil Ioan Rîșteiu

REFERAT

Subsemnata, Cosma Cristina Ionela, referent de specialitate în cadrul Direcției Implementare Proiecte și Lucrări Publice – Serviciul Implementare Proiecte, Administrare Patrimoniu, Compartimentul Administrare Patrimoniu - Cadastru din cadrul Primăriei Orașului Simeria, vă aduc la cunoștință că în compartimentului există un număr de 215 cereri formulate de tineri conform condițiilor prevăzute de Legea nr.15/2003, precum și un număr de 50 de cereri prin care se solicită concesionarea de către Primăriei a unui loc de casă în vederea edificării unei locuințe proprietate privată.

Teren disponibil pe care se poate construi, există în localitatea Săulești, 3 loturi, proprietatea privată a orașului Simeria, înscrise în cartea funciară, în suprafață totală de 41501 mp, zonă identificată între casele existente și drumul județean.

Pentru a se putea atribui locuri de casă, este necesară demararea unui Plan Urbanistic care să reglementeze zona, precum și parcelarea în loturi a terenului.

Șef Serviciu I.P.A.P.
Ardelean Ramona Bianca

Referent de specialitate
Cosma Cristina Ionela