



330013 Deva, str. M. Kogalniceanu,
bl. F4, sc. 3, ap. 4, jud. Hunedoara

S.C. HARD HAT CONSTRUCTIONS S.R.L.

tel. mob. +40 (721) 262 007

tel. office. +40 (254) 214 333

e-mail: cristian.barna@icloud.com

NUMĂR PROIECT : 01 / 2025

DENUMIRE PROIECT : BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

330162 Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. 202A,
jud. Hunedoara

FAZA : AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR : MUNTEAN IULIAN - ALEXANDRU

307221 sat Chișoda, com. Giroc , str. Migdalului, nr. 13,
jud. Timiș;

MUNTEAN ANCA - DELIA

330055 Deva, Aleea Florilor, nr. 11, bl. 13, sc. A, ap. 2
jud. Hunedoara.

PROIECTANT GENERAL : S.C. HARD HAT CONSTRUCTIONS S.R.L.

330013 Deva, str. M. Kogălniceanu, bl.F4, sc.3, ap.4
jud. Hunedoara

arh. Cristian Nicolae Barna

BORDEROU

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extrasul de carte funciară pentru informare
5. Memoriu tehnic explicativ Aviz de Oportunitate
6. Chitanța de plată a taxei de emitere a Avizului de Oportunitate

B. Piese desenate

1. A01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
2. A02 SITUAȚIA EXISTENTĂ
2. A03 CONCEPT PROPUȘ

Întocmit,
arh. Cristian Nicolae Barna

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

AVIZ DE OPORTUNITATE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

1.1. Denumirea proiectului:

BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

1.2. Amplasamentul proiectului:

Construcția se va edifica în 330162 Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. 202A, jud. Hunedoara;

1.3. Date de identificare a beneficiarului:

1.3.a. Denumirea beneficiarilor:

Beneficiarii lucrărilor de construire sunt Muntean Iulian - Alexandru și Muntean Anca - Delia;

1.3.b. Adresa titularilor:

Muntean Iulian - Alexandru, domiciliat în 307221 sat Chișoda, com. Giroc, str. Migdalului, nr. 13, jud. Timiș;

Muntean Anca - Delia, domiciliată în 330055 Deva, Aleea Florilor, nr. 11, bl. 13, sc. A, ap. 2, jud. Hunedoara.

1.3.c. Reprezentanții legali ai imobilului sunt dl. Muntean Iulian - Alexandru și dna. Muntean Anca - Delia.

1.4. Încadrarea în planurile de urbanism aprobate:

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 223/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 476/2023 - imobilul se află în UTR 4 - LMU4 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări permise, cu condiții:

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2;
- completări, modernizări, refaceri și extinderi; acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor; afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

1.5. Descrierea sumară a proiectului

Beneficiarii doresc realizarea unui bloc de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E, având un număr total de 9 apartamente (3 apartamente / nivel suprateran) destinate spre vânzare, subsol tehnic, cu acces și lot comun, cu posibilitatea accesului carosabil în incintă și o zonă de parcaje exterioare destinate viitorilor locuitori ai blocului.

În vederea executării lucrărilor de construcții, la care face referire prezenta documentație, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 296 din 25.08.2025, eliberat de Primăria Municipiului Deva.

Accesul privat auto la clădire se va realiza din două părți după cum urmează:

- direct pe terenul beneficiarilor din Bulevardul 22 Decembrie, aflat la Est;
- direct pe terenul beneficiarului din str. Veronica Micle aflată la Nord, Nord-Vest de teren.

Acest acces privat va avea orientarea de la Sud-Vest spre Nord-Est, care va facilita accesul autovehiculelor și al pietonilor spre locuința colectivă viitoare. Pe teren se va realiza și o zonă exterioară destinată parcării autovehiculelor viitorilor locuitori.

Din considerente ce țin de forma lotului existent, construcția proiectată se va alinia și se va retrage după cum urmează:

- față de Bulevardul 22 Decembrie - retragere la cca. 70,57 m față de colțul de Nord-Est a limitei de proprietate;

- față de str. Veronica Micle - retragere la cca. 5,70 m față de limita de proprietate. (a lotului inițial aliniat la lotul străzii Veronica Micle) dinspre Nord, Nord-Vest, astfel încât să asigure modernizarea printr-o lărgire ulterioară a străzii și să permită accesul și staționarea tuturor autovehiculelor atât pe strada existentă, cât și pe amplasamentul studiat.

1.5.a. DESCRIERE SITUAȚIE EXISTENTĂ

Amplasament:

Terenul are forma neregulată și o declivitate redusă, de la Nord - Est spre Sud - Vest. Conform ridicării topografice, diferența de nivel este de cca. 1,37 m.

Categoria de folosință actuală a terenului, conform extrasului CF, este: curți construcții, intravilan, în suprafață de 335 mp; respectiv arabil, intravilan, în suprafață de 1.730 mp.

Analiza geotehnică:

Seismicitatea - din punct de vedere seismic, perimetrul cercetat prezintă valori pentru coeficienții $a_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7$ sec. (perioada de colț, conform cod de proiectare seismică partea I - prevederi de proiectare pentru clădiri), indicativ P100-1/2006 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93 ZONAREA SEISMICĂ A TERITORIULUI ROMÂNIEI.

Regimul juridic :

1. Situatia imobilului în intravilan sau în afara acestuia: Teren intravilan;
2. Natura proprietății sau titlu asupra imobilului, conform extrasului de Carte Funciară CF nr. 81870:

MUNTEAN IULIAN - ALEXANDRU și soția MUNTEAN ANDA - CRISTINA

- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 589/2065;

MUNTEAN IULIAN - ALEXANDRU

- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 738/2065;

MUNTEAN ANCA - DELIA

- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 738/2065.

3. Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică:
 - Nu este cazul;

4. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice / ale naturii ori în zona de protecție a acestora: - Sit Arheologic nr. 12.

În planșa „**A02 Plan de Situație Existentă**” sunt analizate imobilele situate în zona studiată sub aspectul categoriilor de proprietate și tipologiei construcțiilor. Terenurile din zonă sunt proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Strada Veronica Micle și Bulevardul 22 Decembrie, care sunt adiacente terenului beneficiarilor, în partea de Nord, respectiv de Est, Nord - Est, aparține domeniului public al municipiului Deva, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva.

Regimul tehnic:

- BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI;
- Regim de înălțime S+P+2E;
- UTR 4 - LMu - subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 149 din 1998, faza P.U.G., aprobată cu H.C.L. nr. 223 din 1999, prelungit prin H.C.L. nr. 476/2023.

Regimul economic:

1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 223/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 476/2023 - imobilul se află în UTR 4 - LMu4 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban;

2. Folosința actuală conform Extras CF: curți construcții, arabil;

3. Reglementări ale administrației publice centrale / locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: - Conform H.C.L. 379/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în zona B;

4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / județean cu privire la zona în care se află imobilul: - H.C.L. 110/2004; H.C.L. 391/2007.

Analiza fondului construit existent:

Pe terenul beneficiarului nu se află realizate construcții terane sau subterane.

În vecinătate sunt realizate preponderent clădiri cu destinația de locuințe cu regimul de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+2E+M.

Căi de comunicație:

Accesul și circulația principală în zonă se desfășoară pe Bulevardul 22 Decembrie la Est de terenul studiat. Din Bulevardul 22 Decembrie se poate accede pe str. Veronica Micle la Vest de acesta, de unde se poate realiza un acces secundar pe teren. Circulația în zona străzii Veronica Micle este redusă, aceasta rezumându-se doar la riverani.

1.5.b. DESCRIERE SITUAȚIE PROIECTATĂ

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului, de către beneficiari, amplasarea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective pe terenul studiat. Amplasamentul se afla în intravilanul orașului Deva, în zona de Sud-Est a acestuia, cu acces din două străzi: Bulevardul 22 Decembrie aflat la Est și str. Veronica Micle aflată la Nord, Nord-Vest de terenul beneficiarilor.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 296 din 25.08.2025 emis de către Primăria Municipiului Deva, s-a solicitat investitorilor elaborarea unei documentații în faza Plan Urbanistic Zonal și supunerea aprobării acestuia de către Consiliul Local, înaintea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul enunțat anterior. Documentația PUZ, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Construcția se va alinia și se va retrage față de limitele de proprietate după cum este prezentat în planșă **A03 Concept Propus**. Datorită formei neregulate a terenului, în cadrul terenului beneficiarilor se va realiza un drum privat cu lățimea de 7,00 m destinat autovehiculelor viitorilor locuitori, cu posibilitatea de acces din cele două străzi anterior menționate. Acest acces privat va avea orientarea de la Sud-Vest spre Nord-Est și va dispune de o zonă exterioară destinată parcarii autovehiculelor viitorilor locuitori.

Prin retragerea construcției față de aliniamentul existent a străzii Veronica Micle, va fi facilitat accesul autovehiculelor de intervenție și de stingere a incendiilor la clădirea proiectată și la clădirile din jurul acesteia, fiind prevăzute spații ample în caz de intervenție.

Clădirea va fi de tip urban, cu terenul amenajat cu alee carosabilă, spațiu de parcare exterior, trotuare pietonale și spații verzi amenajate în jurul acesteia.

Orientarea clădirii față de punctele cardinale va fi în așa fel concepută încât să permită pătrunderea luminii naturale de pe toate fațadele: Nord (pentru casa de scară și încăperi precum bucătăria, băi și spații de depozitare) și Est - Sud - Vest (pentru încăperile de locuit).

Toate încăperile de locuit vor fi iluminate și ventilate natural. Pentru încăperile interioare unde nu este posibilă iluminarea și ventilarea naturală, se vor prevedea sisteme centralizate de ventilație a aerului, ce vor asigura eliminarea aerului interior viciat și aport de aer proaspăt.

Încălzirea se va realiza în conformitate cu cerințele legislative aflate în vigoare.

Structura clădirii, închiderile și finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanți în fazele următoare ale documentațiilor de autorizare.

Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ, amplasarea și mobilarea de pe parcelă constituind o bază de documentare pentru zonificarea funcțională a parcelei.

1.5.c. MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR

În prezent, terenul nu este racordat la utilități, dar clădirile ce se vor construi se vor racorda la acestea după cum urmează:

Alimentarea cu apă: zona se va alimenta cu apă potabilă, branșamentele se vor realiza prin conectare la rețeaua publică existentă la limita de Est a terenului (bd. 22 Decembrie).

Canalizarea: zona se va lega la sistemul centralizat de canalizare menajeră, branșamentele se vor realiza în rețeaua publică existentă la limita de Est a terenului (bd. 22 Decembrie).

Alimentarea cu gaze naturale: zona se va racorda la rețeaua de gaze naturale, branșamentele se vor realiza în rețeaua publică existentă la limita de Est a terenului (bd. 22 Decembrie).

Alimentarea cu energie electrică: zona se va alimenta cu energie electrică, branșamentele se vor realiza în rețeaua publică existentă la limita de Nord-Vest a terenului (pe str. Veronica Micle, prin conectare la postul de transformare existent pe str. Zăvoi).

Telecomunicații: clădirile se vor lega la telecomunicații, branșamentele se vor realiza în rețeaua publică existentă la limita de Est a terenului (bd. 22 Decembrie).

Pentru descărcarea apelor pluviale, acestea se vor îndepărta de clădire și se vor conduce spre zonele verzi amenajate din incintă.

2. INDICATORII PROPUȘI

Beneficiarii doresc realizarea unui bloc de locuințe colective pe un lot existent cu o suprafață totală de 2.065 mp situat în intravilanul municipiului Deva, conform Extrasului CF nr. 81870 și, respectiv, a Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 223/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 476/2023.

Pentru realizarea construcției ce face obiectul prezentei documentații, este necesară parcelare terenului existent în două loturi, după cum urmează:

- Lot 01 - teren proprietate privată, aferent construcției cu funcțiunea de bloc de locuințe colective, alei carosabile, semicarosabile și pietonale, precum și spații verzi amenajate, în suprafață de 1.892 mp;

- Lot 02 - teren proprietate privată ce va deveni proprietate publică, în suprafață de 173 mp pe care se vor realiza extinderea profilului transversal a străzii Veronica Micle cu o alveolă pentru oprirea autovehiculelor, dar și un trotuar pietonal. Acest nou profil stradal va facilita o mai bună accesibilitate în zona străzii, dar și posibilitatea de acces a autovehiculelor de intervenție și de stingere a incendiilor la clădirea proiectată și la clădirile din jurul acesteia.

În tabelele de mai jos sunt prezentate datele cu privire la suprafețe și procente aferente acestora pentru terenul studiat, din punct de vedere a zonificării funcționale pentru fiecare lot rezultat: **Lotul 01 = 1.892 mp** (proprietate privată, cu categoria de folosință curți construcții), respectiv **Lotul 02 = 173 mp** (proprietate privată ce va deveni domeniu public al mun. Deva, cu categoria de folosință drum), fiind precizați indicatorii urbanistici proiectați și cei maximi propuși.

		Bilanț teritorial - Existent		Proiectat	
	Element	Suprafață (mp)	POT (%)	Suprafață (mp)	POT
Tipul de proprietate Privată					
	- Alei și platforme carosabile	0	0	885	43
	- Alei și platforme pietonale	0	0	85	4
	- Alei și platforme semicarosabile	0	0	219	11
	- Aria construită la sol	0	0	402	19
	- Zone verzi amenajate - Conf. legii	0	0	76	4
	- Zone verzi amenajate - Opțional	0	0	225	11
	- Zonă teren neutilizat	2.065	100	0	0
		2.065 m²	100	1.892 m²	92
Tipul de proprietate Privată ce va deveni Publică					
	- Alei și platforme carosabile	0	0	128	6
	- Alei și platforme pietonale	0	0	45	2
		0 m²	0	173 m²	8
		2.065 m²	100	2.065 m²	100

În tabelul de mai jos sunt prezentați indicatorii maximali pentru Lotul 01.

Bilanț teritorial - Proiectat - Maxim			
Tipul de proprietate	Element	Suprafață (mp)	POT (%) max.
Privată			
	- Alei și platforme carosabile - Maxim	885	47
	- Alei și platforme pietonale - Maxim	85	4
	- Alei și platforme semicarosabile - Maxim	219	12
	- Aria construită la sol - Maxim	378	20
	- Zone verzi amenajate - Conf. legii - Maxim	74	4
	- Zone verzi amenajate - Opțional - Maxim	251	13
		1.892 m²	100

3. MODUL DE INTEGRARE A PROIECTULUI ÎN ZONĂ

Dat fiind faptul că terenul se găsește într-o zonă cu dinamică continuă, cu loturi de teren pe care se găsesc amplasate locuințe individuale intercalate în prezent construcții de locuințe colective și alte funcțiuni complementare, ce extind zona cu locuințe colective exclusiv peste zona de locuințe individuale, nu există probleme pentru integrarea în zonă.

La acest moment, poate fi considerat ca inconvenient dezvoltarea slabă a tramei străzii Veronica Micle. Deși aceasta este, în general, parcursă de către locuitorii zonei, profilul străzii este insuficient. Pe aceasta există o singură bandă de circulație carosabilă cu o lățime de cca. 4,00 m, fără alveole pentru oprirea autovehiculelor, trotuare pietonale sau spații verzi. Din cauza acestui fapt, circulația nu este sigură pentru pietoni, iar parcurgerea cu autovehiculul se desfășoară deficitar, fiind posibilă circulația acestora dintr-un singur sens.

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Din punct de vedere a consecințelor economice și sociale la nivel de UTR, lucrurile stau după cum urmează:

- Din punct de vedere a consecințelor economice, proiectul nu ar trebui să aibă efecte deosebite asupra UTR deoarece în zona studiată există rețele de transport (str. Veronica Micle și Bulevardul 22 Decembrie). Strada Veronica Micle făcând parte din acest UTR, terenul studiat fiind adiacent acesteia. Prezentul PUZ, prin dezvoltarea prezentei zone prin construirea de locuințe colective, oferă posibilitatea de modernizare a străzii Veronica Micle;
- Din punct de vedere social, realizarea investiției în zonă va duce la creșterea confortului și a calității vieții în ceea ce privește locuirea în unități individuale existente și în unitatea colectivă nou

proiectată. Prin dezvoltarea unui bloc de locuințe colective, cu dotările necesare acestuia, se va oferi posibilitatea modernizării străzii existente prin creșterea siguranței în circulație și va oferi posibilitatea de dezvoltare a unui cartier modern, cu un grad ridicat de confort;

- Atât din punct de vedere economic, cât și social, datorită situării terenului studiat în vecinătatea Bulevardului 22 Decembrie - în prezent un punct de interes pentru dezvoltarea diverselor servicii de interes public - există posibilitatea de creștere a accesibilității, a calității și a gradului de confort în cadrul zonei studiate;

- Prin realizarea acestei investiții în zona studiată, vor exista și consumuri de materiale și forță de muncă.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere a costurilor, investitorul privat - beneficiarii - vor realiza tot ce este legat de această investiție pe parcela lor și toate costurile de branșare la utilitățile existente (apă, canal, gaze și energie electrică), necesare pentru legare la utilitățile existente de pe bd. 22 Decembrie și str. Veronica Micle.

Toate categoriile de costuri necesare realizării acestei investiții (amenajare platforme carosabile, zone verzi, trotuare și locuri de parcare autoturisme și zona de accese auto în proprietate), pe terenurile ce se găsesc în domeniul public sau care vor deveni după aprobarea PUZ, prin schimb, Domeniu Public al municipiului Deva, cad în sarcina investitorilor privați.

Modernizarea străzii Veronica Micle nu intră în obiectul de investiții a prezentului proiect.

Întocmit,

arh. Cristian Nicolae Barna