

Proiect nr. 36 / 2025**Titlu proiect:** **PUZ - „SERVICE AUTO”****Adresa amplasament:** Soseaua Hunedoarei, nr. 24, CF 71968, loc. Deva, sat Cristur,
jud. Hunedoara**Beneficiar:** **S.C. AIARD S.R.L.** prin Cimpoeriu Daniela
Adresa beneficiar: str. Crangului, nr. 8B, loc. Deva, jud. Hunedoara**Proiectant general:** **S.C. AGG Arhitectura S.R.L.****COORDONATOR R.U.R.:** **ARH. BOTEZAN ANCA****Borderou****A. Piese scrise**

1. Cerere
2. CUI ;
3. Foaie de capat si borderou
4. Memoriu tehnic explicativ
5. Certificat de urbanism nr. 308 din 15.09.2025
6. Extras CF nr. 71968 si plan cadastral

B. Piese desenate

1. Plan de incadrare A.00 ;
2. Plan de situatie existenta A.01 ;
3. Plan de situatie – Concept propus - cu prezentarea functiunilor a vecinatatilor,
modul de asigurare a acceselor si utilitatilor A.02.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
pentru obtinerea avizului de oportunitate, pentru elaborare
PUZ - „SERVICE AUTO”

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului: **PUZ „SERVICE AUTO”**

Amplasamentul: Soseaua Hunedoarei, nr. 24, CF 71968, loc. Deva, sat Cristur,
jud. Hunedoara

Titularul/
Beneficiarul investitiei : **S.C. AIARD S.R.L.** prin Cimpoeriu Daniela
str. Crangului, nr. 8B, loc. Deva, jud. Hunedoara

Elaborarea studiului:
Proiectant general: **S.C. AGG Arhitectura S.R.L.**
Str. Plevnei, nr.22, Oras Simeria, judetul Hunedoara
arh. Graur Andrei

COORDONATOR R.U.R.: **arh. BOTEZAN ANCA**

Data elaborarii: **05.2026**

1. Descrierea generala. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

1.1. Descrierea generala

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza Certificatului de Urbanism nr. 308 din 15.09.2025 emis de Consiliul Judetean Hunedoara si conform documentatiei de urbanism 149/1998 faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Deva, nr.223/1999, cu valabilitatea prelungita prin Hotararea Consiliului Local Deva, nr.476/2023, care solicita posibilitatea construirii unui service auto, pe terenul proprietate privata a beneficiarului.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 308 din 15.09.2025 emis de Consiliul Local Deva si conform documentatiei de urbanism 149/1998 faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Deva, nr.223/1999, cu valabilitatea prelungita prin Hotararea Consiliului Local Deva, nr.476/2023, si in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se certifica urmatoarele:

1. **REGIMUL JURIDIC:** - Imobilul (teren si constructii), potrivit inscrisurilor din Cartea Funciara nr. 71968, nr. cadastral 71968 - cuprinde o suprafata totala de teren de 3.295,0 mp.
- este situat in intravilan, proprietate a persoanei fizice Draia Daniel-Ovidiu, bun propriu. Potrivit Planului Urbanistic General, imobilul se afla intravilan. Asupra imobilului inscris in C.F. nr. 71968, nr. cadastral 71968 este notat la Partea 111.SARCINI : intabulare, drept de SUPERFICIE cu titlu gratuit, pe o perioada

de 7 ani incepand cu data de 12.08.2025 si pana la data de 12.08.2032 in favoarea lui SC AIARD SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC: - Folosinta actuala a imobilului este: arabil.

Destinatia stabilita conform Planului urbanistic general, pentru imobilul situat in intravilan, este: UTR 27, LMr27 – subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

3. REGIMUL TEHNIC:

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general aprobat, pentru terenul situat in intravilan.

UTR 27-LMr – subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural propuse:

Utilizari permise cu conditii:

- locuinte individuale, cuplate sau insiruite, maxim P+2;
- completari, modernizari, refaceri si extinderi, maxim P+2;
- constructii necesare functiunii complementare locuintelor; afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor.
- activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi;

Potrivit prevederilor art.47 alin. (5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Potrivit prevederilor art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, initierea Planului urbanistic zonal se face numai dupa obtinerea unui Aviz de oportunitate, aprobat de Primarul Municipiului Deva.

Avizul de oportunitate se va intocmi de structura de specialitate condusa de Arhitectul-Sef al Judetului Hunedoara si aprobat de Primarul Municipiului Deva, conform prevederilor Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr.233/2016, cu modificarile si completarile ulterioare.

Avizul de oportunitate se va emite in baza unei solicitari scrise, care va cuprinde elementele stipulate la art. 32 alin. (3) lit. a) si b) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Vecinătăți:

- la nord – proprietate privata;
- la est – Soseaua Hunedoarei;
- la sud: proprietate privata;
- la vest: proprietate privata;

1.2. Stadiul actual al dezvoltarii, echipare edilitara – situatie existenta

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G., 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.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a județului Hunedoara. În relație cu satele din jur, strategia de dezvoltare a fondului construit cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), la distanță suficientă de fluxul de circulație carosabilă pe care îl reprezintă Soseaua Hunedoarei, DJ 687.

În prezent pe amplasamentul studiat de este liber de construcții. Terenul studiat dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu energie electrică.

1.3. Elemente ale cadrului natural

Zona satului Cristur, în vecinătatea DJ 687, se caracterizează printr-un relief predominant plan, specific culoarului depresionar al văii Mureșului. Terenurile sunt ocupate în principal de grădini, livezi și suprafețe agricole, cu vegetație joasă și arbori răzleți specifici zonelor rurale. Clima este temperat-continentală, cu veri calde și ierni moderate, favorabilă activităților agricole și horticole. Zona beneficiază de acces facil și de o bună însorire, fără elemente naturale majore restrictive. Încadrarea în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- ☐ clasa de importanță IV
- ☐ zona seismică cu următoarele caracteristici : $ag = 0,10g$; $T_c = 0,7$ sec.

Amplasamentul studiat este situat în zona climatică cu încărcările provenite din :

- ☐ - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- ☐ - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

1.4. Prezentarea investiției/operației propuse/indicatorii propusi

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA: SERVICE AUTO (P+Eparțial)

SUPRAFATA TOTALA TEREN: 3295 MP

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI	
P.O.T. maxim	60%
C.U.T. maxim	1.8
Hmax cornisa(m)	11.00
Regim de inaltime	P+2
Aliniament stradal	min.5.00m
Distanța față de limitele laterale	min.2.00m
Distanța față de limita post.	min.2.00m

BILANT TERITORIAL TOTAL				
ZONE FUNCTIONALE	Suprafata existenta mp	Procent existent %	Suprafata propusa mp	Procent propus %
Parcela care a generat studiul	3295.00	100.00	3295.00	100.00
Construcții	0.00	0.00	1977.00	60.00
Alei pietonale, accese auto, parcuri	0.00	0.00	659.00	20.00
Spații verzi amenajate	0.00	0.00	659.00	20.00
Total teren	3295.00	100.00	3295.00	100.00

Descrierea functionala propusa:

01 - Sistemul constructiv propus este alcătuit dintr-o structură metalică portantă, realizată din stâlpi și grinzi din profile metalice, dimensionate conform cerințelor de rezistență și stabilitate. Închiderea exterioară a clădirii se realizează cu panouri tip sandwich termoizolante, montate pe structură metalică, asigurând protecție termică și eficiență energetică. Infrastructura construcției este formată din fundații continue din beton armat, dimensionate în funcție de caracteristicile terenului de fundare și de încărcările transmise de suprastructură.

02 - Închiderile exterioare și compartimentările interioare – panouri sandwich.

03 - Finisaje interioare și izolații:

- placări la tavane cu plăci gips-carton standard de 12,5 mm grosime pe structura metalică;

- glet de ipsos și zugrăveli lavabile pe suprafețe din gips-carton și pe suprafețe gletuite

- placaje din faianță h=2,10m în bai

- beton sclivisit în zona atelierelor auto.

- plăci de gresie antiderapantă, porțelanată, inclusiv baghete ornamentale de protecție

- plintă din gresie antiderapantă, inclusiv baghetă ornamentală la partea superioară

- strat hidroizolant executat cu hidroizolație flexibilă impermeabilă pentru etanșarea spațiilor umede sub pardoseli ceramice, în băi, aplicată în două straturi, inclusiv accesorii pentru etanșare

- balustrada modernă din sticlă

- tamplarii: uși metalice pentru acces, uși din MDF finisate în totalitate la producător inclusiv feronerie și accesorii, sistem de uși pliante cu foi de ușă din MDF laminat acrilic, mat, culoare alb, cantuite, inclusiv feronerie și accesorii

04 - Finisaje exterioare:

- tâmplării din PVC cu geam triplu, termo-și fonoizolant, culoare gri/ negru

- glafuri din pvc culoare negru la ferestre, interior /exterior

- glafuri din tablă galvanizată vopsite în câmp electrostatic culoare negru pentru protecție atice

- Sistem termoizolant inclus în peretii sandwich de 10 cm.

- pardoseli din plăci de gresie antiderapantă culoare gri.

- placare trepte și contratrepte cu plăci de gresie antiderapantă culoare gri, cu grosimea de 2 cm și marginea prelucrată cu baston și benzi antialunecare, fixate cu adeziv de exterior

- învelitoare din panouri sandwich, sistem complet, inclusiv accesorii

Dezvoltarea echipării edilitare

☐ Alimentarea cu apă –se va face prin bransament la sistemul centralizat. Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de necesarul de apă a noii investiții.

☐ Canalizarea menajeră și pluvială a obiectivului va fi asigurată prin evacuarea apelor uzate menajere prin rețea de canalizare și bransament la sistemul centralizat în funcție de necesarul calculat la următoarea etapă de proiectare a noii investiții

☐ Alimentarea cu energie electrică - sursa de bază va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către furnizorul de energie electrică a racordului și a achitării tarifului de racordare.

☐ Telecomunicații – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă.

☐ Energia termica – se va face prin centrale proprii pe combustibil gazos sau electrice.

☐ Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor - Evacuarea deseurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate. Colectarea si depozitarea desurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectare de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeul zonal. S-a prevazut o platforma pentru deseuri biodegradabile si pentru colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, plastic, metal).

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie **costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.**

Etapizarea investitiei s-a realizat in corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investitiei	Denumirea actiunii sau a lucrarilor	Costuri in sarcina autoritatii publice locale	Costuri in sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentatiei PUZ	-	Avize, studii topografice, geotehnice - Taxe operatiuni cadastrale - Costuri documentatie urbanism, taxe avize
Etapa II	Dupa aprobarea PUZ de catre Consiliul Local al Municipiului Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea executiei lucrarilor, cat si proiectul tehnic de executie, in conformitate cu avizele institutiilor de specialitate, normele tehnice in vigoare si cu respectarea prescriptiilor din documentatia de urbanism PUZ aprobata	-	Costuri privind elaborarea proiectului in fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrarilor de constructii, amenajari prevazute in autorizatia de construire	-	Costurile lucrarilor de executie privind investitia de baza
Etapa IV	Executarea lucrarilor de bransamente, modernizare infrastructura rutiera si edilitara	-	Costurile lucrarilor de bransamente, alei carosabile/pietonale, zone verzi
Etapa V	Receptia lucrarilor executate si inscrierea obiectivului in Cartea Funciara	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Integrarea în zonă a obiectivului se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Deva.

Intocmit:
arh. Graur Andrei



Sef proiect:
arh. Botezan Anca

