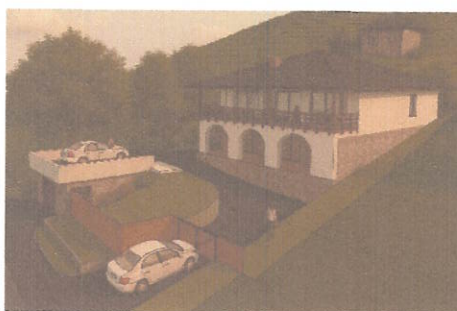
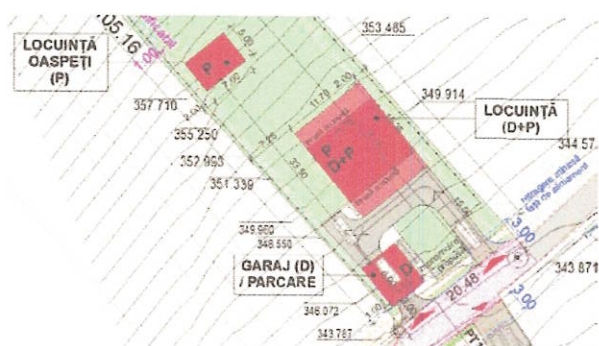


# PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)



Denumire proiect: **LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ,  
LOCUINȚĂ OASPEȚI, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE**

Amplasament: **Județul Hunedoara, localitatea Deva, strada Coziei, nr. 102**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Proiectant general: **BIOFORMA S.R.L.  
Deva, str. Avram Iancu, bl. H3, parter. Ap. III**

Beneficiar: **CIOFLICA CRISTIAN - EMIL  
și CIOFLICA MARIA - FINELA**

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                        |                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Denumirea proiectului: | Locuință unifamilială, locuință oaspeți, parcare și împrejmuire |
| Beneficiar:            | Cioflica Cristian - Emil și Cioflica Maria - Finela             |
| Elaborator:            | BIOFORMA S.R.L.                                                 |
| Data elaborării:       | septembrie 2025                                                 |

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație tratează proiectul „LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, LOCUINȚĂ OASPEȚI, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE” în baza temei de proiectare și a certificatului de urbanism nr. 150 din 13.05.2025 eliberat de Primăria Municipiului Deva, județul Hunedoara.

Lucrarea de referă la realizarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P (demisol + parter), locuință de oaspeți cu regim de înălțime P (parter), garaj (D) / parcare și împrejmuire, acces carosabil și pietonal, o platforma carosabilă aferentă accesului auto și spațiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații elaborate

Conform certificatului de urbanism obținut, amplasamentul se situează în intravilanul localității, în partea vestică.

Terenul studiat (C.F. nr. 64731, nr. cadastral / nr. topografic 64731) este situat în intravilanul localității, are suprafața de 2262 mp și este liber de construcții.

Potrivit reglementarilor din Documentația de urbanism nr. 149 din 1998, faza P.U.G., aprobată cu H.C.L. nr. 223/1999, prelungit prin H.C.L. 438/2015, modificată cu H.C.L. nr. 111/2016, modificată

cu H.C.L. nr. 490/2018: imobilul este situat în U.T.R. 17; LMup17 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

În vederea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu s-a întocmit măsurătoare topografică actualizată.

Nu au fost întocmite alte studii de fundamentare, fiind o investiție de importanță redusă, fără implicații în dezvoltarea ulterioară a localității.

Se vor respecta prevederile rezultate din hotărârile local cu privire la zona în care se află imobilul, anume profilul stradal al străzii Coziei:

- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 548 / 2022 – “Locuință familială, anexă și împrejmuire”
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 177 / 2024 – „Locuință”

## **2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior**

Conform P.U.G aprobat, amplasamentul necesită elaborarea și aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea detalierii reglementărilor din P.U.G. și a legislației în vigoare, fiind necesar eliberării Certificatului de urbanism în vederea autorizării lucrărilor de construcții.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Imobilul este accesibil din strada Coziei, strada recent modernizată (îmbrăcăminte din asfalt). În dreptul proprietății studiate strada are lățimea de 3,50 m și nu dispune circulații pietonale și zonă verde amenajată, dar întreg terenul aferent domeniului public are lățimea de 5,00 m. Deși este o stradă recent modernizată necesită intervenții pentru lărgirea gabaritului carosabil și realizarea trotuarelor și zonelor verzi în anumite zone.

S-a prevăzut în P.U.D.-urile aprobate în zonă un profil stradal cu parte carosabilă dublu sens, lățime 6 m, cu zonă verde de 80 cm lățime și trotuar de 1m lățime de-o parte și de alta a părții carosabile.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Terenul se învecinează pe toate laturile cu terenuri proprietatea private ale persoanelor fizice, cu excepție pe latura sudică unde se învecinează cu strada Coziei, teren în domeniul public al municipității.

### **3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere**

Terenul este liber de construcții. Terenul are formă regulată, se încadrează în dimensiunile 20,61 m x 11,94 m și este în pantă, având o declivitate de la nord la sud de 36m.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona în care se află terenul studiat este o zona puțin construită dar în curs de dezvoltare. Clădirile existente în zonă sunt cele de tip rezidențial. De-a lungul întregii străzi s-au dezvoltat predominant zone rezidențiale.

Fondul construit existent este specific urban, cu regim de înălțime maxim P+2 și minim P, cu clădiri realizate relativ recent, având funcțiunea de locuințe individuale și anexe, aflate într-o stare bună.

Construcțiile sunt realizate din zidărie de cărămidă cu planșee din beton și acoperiș în pante – două sau patru ape – pe șarpantă de lemn. Anexele respectă același sistem sau sunt realizate din structuri ușoare din metal / lemn cu închideri din lemn sau tablă. Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezintă elemente de valoare de patrimoniu.

### **3.5. Destinația clădirilor**

Pe teren nu există construcții.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenurile din zona studiată sunt proprietăți private ale persoanelor fizice, cu excepția străzii Cozia, care este domeniul public al administrației locale.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei**

Condițiile de fundare, adâncimea apei subterane și parametrii caracteristici zonei se vor prezenta în studiul geotehnic.

### **3.8. Analiza fondului construit existent**

Pe teren nu există construcții, fondul construit existent este reprezentat de construcții de locuințe, adiacente străzilor din zona, și au următoarele caracteristici:

Fondul construit existent este specific urban, regimul de înălțime din zona este maxim P+2 și minim P, cu clădiri realizate relativ recent, având funcțiunea de locuințe individuale și anexe, aflate într-o stare bună.

Construcțiile sunt realizate din zidarii de cărămidă cu planșee din beton și acoperiș în pante – două sau patru ape pe șarpantă de lemn.

Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezintă elemente de valoare de patrimoniu.

### **3.9. Echiparea existentă**

Din punct de vedere al echipării edilitare, conform avizelor obținute, pe amplasament, există rețea de apă, canalizare menajeră și energie electrică pe strada Coziei.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin temă**

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul, se dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime D+P (demisol + parter), unei locuințe de oaspeți cu regim de înălțime P (parter), garaj (D) / parcare, acces carosabil și pietonal, o platformă carosabilă aferentă accesului auto, împrejmuire și spațiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Construcția locuinței va avea forma rectangulară cu dimensiuni de aproximativ 11,70 m x 15,35 m și se va realiza în zona sudică a terenului.

Garajul /parcarea va avea formă rectangulară cu dimensiuni de aproximativ 6,90 m x 5,85 m și se va realiza în zona sudică a terenului.

Construcția locuinței de oaspeți va avea forma rectangulară cu dimensiuni de aproximativ 7,00 m x 5,00 m și se va realiza în zona central vestică a terenului.

#### **4.3. Capacitate, suprafața desfășurată**

Se impune respectarea procentului de ocupare maxim a terenului pentru zone exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 de 35 % conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa nr. 2, pct. 2.1.5.

Suprafața construită total propusă: maxim 791,70 mp (corespunde unui POT de 35%) iar Suprafața construită desfășurată propusă: maxim 339,3 mp.

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

##### Distanțe

Terenul nu are clădiri învecinate pe terenurile alăturate, cu excepția terenului din partea sudică, construcție aflată în faza de execuție. Construcția locuinței este amplasată la 15,50 m față de limita de proprietate la stradă pe când garajul/parcarea se amplasează la 3.00m față de stradă.

Clădirea principală – locuința - va avea dimensiunile generale în plan de 11,70 m x 19,75 m.

Spațiile vor beneficia de iluminat natural. Accesul în locuință se va realiza din trotuarele și platformele carosabile propuse.

Construcția propusă a locuinței va fi amplasată în limita edificabilă, cu următoarele distanțe față de limita de proprietate: la nord se retrage cu 110,30 m; la vest se retrage cu 7,25 m; la est se retrage cu 2,00 m; la sud se retrage cu 15,50m.

##### Accese pietonale și auto

Accesul pietonal și carosabil se va face pe latura sudică a amplasamentului, din strada Coziei, de unde se realizează și accesul rutier al mașinilor de intervenție.

##### Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul amenajat pe teren permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

În zona de intervenție, construcțiile au volume geometrice simple și fațade tencuite. Se dorește păstrarea imaginii de ansamblu prin realizarea unui volum simplu realizat cu finisaje si materiale locale: zidărie, placaje, vopseli.

Clădirea se va conforma și va avea o arhitectura specifică construcțiilor înconjurătoare, de asemenea finisajele propuse vor fi preponderent din materiale moderne și de calitate superioară.

Cadrul natural se va îmbunătăți prin amenajarea zonelor verzi din jurul construcției propuse cu gazon și plantații de arbori și arbuști decorativi.

Locuința va fi amplasată într-o zonă urbană cu locuințe individuale, pe un teren în pantă.

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa fie influențate de implementarea acestui proiect.

S-a stabilit **zona edificabilă** cu următoarele caracteristici:

- Retragere 2,00 m față de limita nordică și estică;
- Retragere 1,00 m față de limita vestică;
- Retragere 3,00 m față de limita la strada Coziei (retragere față de aliniament);

Împrejmuirea în zona accesului este retrasă, astfel încât să permită modernizarea străzii Coziei (7 m carosabil, trotuar de 80 cm și trotuar de 1,20 m lățime de-o parte și de alta a carosabilului).

Clădirile se vor realiza din zidărie cu stâlpișorii, fundații și planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă/terasă.

Clădirea locuinței unifamiliale va cuprinde următoarele spații:

- La demisol: bucătărie, cămară, zonă de luat masa, baie, cameră tehnică/depozitare, casa scării și o terasă exterioară acoperită;
- La parter: zonă de zi, zonă de acces în locuință, dormitor, baie și o terasă exterioară acoperită;

Garajul / parcare va cuprinde următoarele spații:

- La demisol: un singur spațiu pentru parcare a unui autovehicul;
- Pe învelitoare: parcare autovehicul.

Clădirea locuinței de oaspeți va cuprinde următoarele spații:

- La parter: zonă de zi, dormitor, baie și o terasă exterioară acoperită;

Se va realiza acces carosabil din strada Coziei și o platformă carosabilă pe care se vor amenaja locuri de parcare. Platforma se amenajează doar pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Este permisă realizarea împrejurii doar dacă se încadrează în una din următoarele categorii de împrejurii:

- Împrejurii opace, necesare pentru protecției împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice.

Toate finisajele vor fi alese astfel încât să permită curățarea rapidă a suprafețelor, să fie rezistente la uzură și să corespundă cerințelor de exploatare, să fie ușor de întreținut cu respectarea condițiilor de igienă impuse și să asigure utilizarea fără pericol de accidentări.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente**

Nu este cazul.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Se va realiza o platformă semicarosabilă pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor în zona accesului până la construcția propusă.

Se dorește păstrarea formei terenului natural.

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural**

Nu este cazul.

#### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării**

Nu este cazul.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu sunt necesare obiective de utilitate publică.

#### **4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Se propune modernizarea străzii Coziei și asigurarea carosabilului dublu sens cu lățime de 7,00 m, o zonă verde de aliniament de 80 cm lățime și un trotuar de 1,20 m lățime de-o parte și de alta a carosabilului.

#### **4.13. Profiluri transversale specifice**

Terenul are o declivitate de la nord la sud.

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Se amenaja terenul astfel încât să rezulte o platforma semicarosabilă accesibilă din strada Coziei, pentru realizarea a locuri de parcare pe amplasament și acces carosabil lângă locuință.

#### **4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)**

##### Alinierea construcțiilor

Aliniament: există o retragere față de aliniament clar definită în zona amplasamentului prevăzută în documentațiile P.U.D aprobate în zonă, de minim 3 m. Construcțiile învecinate aflate la intersecția cu strada Roci sunt realizate chiar pe limita de proprietate. Se impune retragerea față de aliniament de minim 3,00 m asigurând modernizarea ulterioară a străzii Coziei.

##### Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea regimul de înălțime de D+P (demisol + parter) sau D (demisol).

##### Procentul de ocupare a terenurilor

Se impune respectarea procentului de ocupare maxim a terenului pentru zone exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 de 35 % conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa nr. 2, pct. 2.1.5.

#### **4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

##### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existentă pe strada Coziei. Branșamentul se va realiza cu cabluri subterane de la stâlpul din zona amplasamentului până la tabloul electric general poziționat pe fațada construcției propuse.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor;
- executarea branșamentului.

Toate aceste lucrări se proiectează de un proiectant de specialitate autorizat și se realizează de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Pentru racorduri, branșamente se vor obține avize independente.

##### Alimentare cu apă rece

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face racord la rețeaua de apă existentă.

##### Alimentarea cu căldura a imobilului

Încălzirea va fi asigurata de la o centrală termică. În toate spațiile interioare se va asigura încălzirea și ventilarea.

Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice:

Evacuarea apelor uzate menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor dirija către zona verde din incintă.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele ecologice și preluate de societatea de salubritate care activează în zonă și cu care beneficiarul va încheia un contract.

#### 4.17. BILANȚ TERITORIAL

| BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ |          |       |                        |        |
|--------------------------------------|----------|-------|------------------------|--------|
| Parcela                              | EXISTENT |       | INDICATORI URBANISTICI |        |
|                                      | mp       | %     | P.O.T.                 | C.U.T. |
| Suprafața teren - S.T.               | 2262     | 100   | 0%                     | 0      |
| Suprafața construita la sol          | 0        | 0     |                        |        |
| Construcții existente                | 0        | 0     |                        |        |
|                                      |          |       |                        |        |
| TOTAL S.C.                           | 0        | 0     |                        |        |
| TOTAL S.D.                           | 0        | 0     |                        |        |
| Circulații pietonale / carosabile    | 0        | 0     |                        |        |
| Spații verzi amenajate               | 2262     | 100   |                        |        |
| BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ   |          |       |                        |        |
| Parcela                              | EXISTENT |       | INDICATORI URBANISTICI |        |
|                                      | mp       | %     | P.O.T.                 | C.U.T. |
| Suprafața teren - S.T.               | 2262     | 100   | 8,40                   | 0,12   |
| Suprafața construita la sol          |          |       |                        |        |
| Construcții existente                | 0        | 0     |                        |        |
| Construcții propuse                  | 190,00   | 8,40  |                        |        |
| TOTAL S.C.                           | 190,00   | 8,40  |                        |        |
| TOTAL S.D.                           | 265,00   |       |                        |        |
| Circulații pietonale                 | 50       | 2,21  |                        |        |
| Circulații carosabile                | 130      | 5,75  |                        |        |
| Spații verzi amenajate               | 1892     | 83,64 |                        |        |

Pentru P.O.T. maxim pe parcelă corespunde o suprafață construită maximă de 791,7mp.

Amplasamentul se va împărți în două zone:

- **ZONA 1:** destinată funcțiunii de **LOCUIRE**, în suprafață de 2198,00 mp

| <b>BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ</b>    | Suprafață (mp) | Procent (%) |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| <b>ZONA 1 - funcțiune LOCUIRE</b>  |                |             |
| Suprafață teren =                  | <b>2198</b>    | 100.00%     |
| Suprafață construită =             | 190            | 8.64%       |
| Suprafață construită desfășurată = | 265            |             |
| Terasă acoperită =                 | 99             |             |
| Circulații pietonale =             | 50             | 2.27%       |
| Circulații carosabile =            | 130            | 5.91%       |
| Zonă verde =                       | 1729           | 78.66%      |
| P.O.T. =                           | <b>8.64%</b>   |             |
| C.U.T. =                           | 0.12           |             |

- **ZONA 2** destinată funcțiunii de **DRUM**, în suprafață de 64,00 m

| <b>BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ</b> | Suprafață (mp) | Procent (%) |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| <b>ZONA 2 - funcțiune DRUM</b>  |                |             |
| Suprafață teren =               | <b>64</b>      | 100.00%     |
| Suprafață construită =          | 0              | 0.00%       |
| Circulații pietonale =          | 17             | 26.56%      |
| Circulații carosabile =         | 39             | 60.94%      |
| Zonă verde =                    | 8              | 12.50%      |
| P.O.T. =                        | <b>0.00%</b>   |             |
| C.U.T. =                        | 0.00           |             |

## 5. CONCLUZII

### Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul propus este generat de dorința și necesitatea beneficiarului de a realiza o locuință unifamilială pe amplasamentul studiat.

Soluția propusă prin această documentație are ca scop amenajarea și modernizarea unui teren din mediul urban, astfel încât zona să fie cât mai plăcută. Pentru aceasta se propune construirea unei case cu arhitectura modernă. Realizarea obiectivului propus va genera îmbunătățirea aspectului zonei, zona se va moderniza și va crește valoarea terenurilor din zonă.

Funcțiunea propusă corespunde destinației zonei.

Masuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Masurile ce urmează după avizarea P.U.D. sunt cele de trecere la realizarea documentației de autorizare a execuției lucrărilor, la implementarea investiției propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Din punct de vedere funcțional se respectă funcțiunea stabilită în P.U.G. aprobat.

Investiția va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu construcții moderne, se va pune în valoare un teren din mediul urban și de asemenea îi va crește valoarea considerabil.

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații în faza P.U.D..

Întocmit,  
Arh. Ana-Maria Filip

