



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr. 592/2024

LOCUIȚĂ

UNIFAMILIALĂ

FAZA: P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ
- Beneficiar: S.C. EUROGRUP BOGDAN S.R.L.
- Elaborator: SC DELTA DUMAR PROIECT SRL
- Data elaborării: NOIEMBRIE 2025

Obiectivul lucrării

Beneficiarul deține un teren în intravilanul municipiului Deva, pe care dorește să construiască o locuință unifamilială cu regimul de înălțime D+P.

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

1.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela de teren care face obiectul PUD, este situată în intravilanul municipiului Deva, str. Coziei, nr. 52.

Terenul este înscris în CF nr. 80422, nr. cadastral nr. 80422, are suprafața de 2.679 mp și categoria de folosință livadă.

În conformitate cu PUG, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungită prin HCL nr. 476/2023. Imobilul este situat în intravilan, UTR 6, LMup6 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 sunt: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Funcțiunea propusă prin proiect se încadrează în funcțiunea dominantă din PUG aprobat.

Din studiul topografic elaborat pentru acest amplasament, rezultă că terenul este în pantă, deci sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală.

1.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu au fost întocmite astfel de documentații.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela de teren, care face obiectul PUD este accesibilă din str. Coziei, care nu este o stradă modernizată, astfel se propune un profil transversal, drum de categoria III cu lățimea de 7 m și trotuar propus pe ambele sensuri de 1,20 m și spațiu verde de 0,80 m.

Terenul este liber de construcții și se învecinează cu:

- la N cu Călin Valentin Lucian, Jorza Andreea Lioara
- la V cu municipiul Deva;
- la E cu Bălșoiu Răzvan Nicolae și Rusu Raluca Aura;
- la S cu str. Coziei.

Zona are caracter urban.

Majoritatea clădirilor din zonă au funcțiunea de locuire.

Terenul este împrejmuit în prezent.

Pe str. Coziei există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

3. REGLEMENTĂRI

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P și a unei piscine.

Construcția va avea suprafață construită de 293 mp și o suprafață desfășurată de 345,68 mp.

Înălțimea maximă la coamă a construcției va fi de 10,00 m.

Construcția este amplasată pe teren în zona reglementată la 2,00 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 28,85 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 2,00 m de la limita dinspre Vest a parcelei și la 2,00 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Datorită conformației parcelei de teren, construcția propusă este aproximativ paralelă cu str. Coziei.

În vecinătatea parcelei există construcții, care să impună un regim de aliniere.

Zona în care este situată parcela de teren, nu are elemente de cadru natural care să impună măsuri de integrare a construcției propuse în cadrul natural.

Deoarece zona este bogat plantată și nu sunt necesare măsuri speciale pentru dezvoltarea spațiilor verzi.

Parcela de teren care face obiectul PUD este relativ în pantă și, ca atare sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală.

Strada Coziei dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare.

Construcția propusă se va racorda la aceste rețele existente pe stradă.

Gunoiul menajer va fi ridicat de firma de salubritate ce activează în zonă.

Conform avizului nr. 28597159/27.11.2025 emis de Rețele electrice România S.A. se prevăd următoarele:

Respectarea Ordin ANRE 239 din 2019, completat cu Ordin 225 din 2020, cu modificări și completări ulterioare. Începerea lucrărilor la obiectivul propus se va face după realizarea lucrărilor prevăzute în fișa de coexistență, aviz CTE. La începerea lucrărilor se va solicita delegat din partea FEM Deva pentru predarea amplasamentului.

Traseele rețelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe bază de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Deva asigură asistența tehnică suplimentară **DA.****

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Deva cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz de contract solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **DA.****

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Pentru eliberarea amplasamentului și/sau realizarea condițiilor de coexistență pentru obiectivul „Locuință unifamilială” a fost emisă Autorizația de Construire nr. 192/03.11.2025 și Avizul CTE Rețele Electrice nr. 44/HD/02/19.11.2025.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosință	Existent		Propus	
		Suprafața	%	Suprafața	%
1.	Construcții	-	-	301,33	11,24
2.	Alei carosabile și	-	-	505,30	18,86

	pietonale				
3.	Zone verzi	-	-	1.822,87	68,06
4.	Piscină	-	-	49,50	1,84
5.	Teren destinat amenajării drumului	-	-		
6.	Livadă	2.679,00	100,00	-	-
	Total	2.679,00	100,00	2.679,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 11,24 %

CUT existent =0,00 propus =0,129

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0,70

4. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investiții se completează o zonă urbanistică.

Proiectantul susține avizarea și aprobarea aceste documentații în faza de Plan Urbanistic de Detaliu.

Coordonatorul RUR,
Arh. Armășescu Dumitru

