



Proiect nr. 643/2025
ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea proiectului: **ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
- Amplasament: **jud. Hunedoara, loc. Deva, Zona străzii Iosif Vulcan, CF 71590**
- Beneficiar: **Betea Ioan Daniel**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **IANUARIE 2026**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul deține, un teren situat parțial în localității Deva, Zona străzii Iosif Vulcan, F.N.. Terenul are o suprafață totală de 12.098,00 mp și este înscris în CF 71590, număr cadastral 71590 și categoria de folosință livadă. Beneficiarul dorește să parceleze terenul și să construiască un ansamblu de locuințe individuale.

Accesul pe parcela se face din DE994 aflat în partea de est a parcelei de teren.

Terenul se învecinează astfel:

- La nord cu str. Coziei
- La est cu DE994 municipiul Deva
- La sud cu str. Iosif Vulcan
- La vest cu FERART SRL

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 280/13.08.2025 emis de către Primăria municipiului Deva.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei* . Destinația stabilită conform PUG.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/1999, prelungită valabilitatea prin HCL nr. 473/2023, terenul este situat în UTR 17; LMup 17 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.

1.3.Surse de documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ*. Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG, 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.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*.

Au fost elaborate studiu topografic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.

- *Date statistice*. Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.
- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*. Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborării PUZ privind realizarea locuințelor, stau în principal:

a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil al României ;

b) Probleme privind calitatea construcțiilor

- HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor;
- HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

c) Probleme de protecția mediului

- OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;

- HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri și programe);
- d) Problem de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- e) Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
 - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
- f) Acte normative, reglementări tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a construcțiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
 - Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
 - Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

• *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea construcțiilor este într-o zonă, care în ultimul timp a început să se dezvolte și să se construiască astfel de construcții. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt libere de construcții. Accesul la acest teren este din DE994.

Integrarea în zonă se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de construcții locale, precum și prin amenajările exterioare.

Tendința de dezvoltare a zonei este cu locuințe individuale.

Zona este atractivă datorita peisajului și este în curs de dezvoltare.

2.2. Încadrarea în localitate

• *Terenul* este situat într-o zonă în curs de dezvoltare.

• *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este situată parțial în extravilanul municipiului Deva. Zona are potențial de dezvoltare urbană.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zona nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4.Circulația

Aspecte critice privind circulația. Accesul pe parcelă se face din DE994, care nu este modernizat, astfel se propune un profil transversal, drum de categoria III cu lățimea de 7 m lățime, trotuar propus pe ambele sensuri de 1,20 m și zonă verde de 0,80 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent pentru locuințe.
Relaționări între funcțiuni. Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări între funcțiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de construcții

Asigurarea cu servicii a zonei: Asigurarea utilităților se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință livadă.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfuncționalități.

- Lipsa trotuarelor și a zonelor verzi adiacente drumului;
- Lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale și energie electrică pe strada de legătură dintre str. I. Vulcan și str. Coziei.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă cu elemente de cadru natural care nu pot fi puse în valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Nu există asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă –Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție- În zona nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona nu are potențial balnear, dar are potențial turistic.

2.7. Echiparea edilitară

În zona se află doar rețeaua de canalizare, alimentare cu apă, iar cea de alimentare cu gaze naturale și energie electrică lipsesc.

Asigurarea utilităților se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterea publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic a rezultat necesitatea amenajării terenului prin sistematizare pe verticală.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/1999, prelungită valabilitatea prin HCL nr. 473/2023, terenul este situat în UTR 17; LMup 17 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi puse în valoare.

Amplasamentul se află parțial în extravilanul municipiului Deva, având categoria de folosință livadă. Punerea în valoare a elementelor de cadru natural se va face prin:

- Amenajarea curții pentru a facilita accesul;
- Adaptarea unui stil arhitectural specific construcțiilor urbane, respectiv finisaje exterioare cu

materiale adecvate.

3.4. Modernizarea circulației.

Organizarea circulației. Accesul pe parcelă se face din DE994, care nu este modernizat, astfel se propune un profil transversal, drum de categoria III cu lățimea de 7 m lățime, trotuar propus pe ambele sensuri de 1,20 m și zonă verde de 0,80 m.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zonă ansamblu locuințe individuale;
- zonă cu accesul auto;
- zonă de trotuare și alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

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

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1.242,00	10,26
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	680,20	5,62
3.	Zone verzi	-	-	2.933,67	24,24
4.	Teren detinat amenajării drumului	-	-	586,48	4,87
5.	Zonă protecție LEA-zonă verde	6.655,65	55,01	6.655,65	55,01
6.	Teren livadă	5.442,35	44,99	-	-
	Total	12.098,00	100,00	12.098,00	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 10,26% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,30 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	7,53
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	79,18	4,97
3.	Zone verzi	-	-	639,65	40,17
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	753,17	47,33	753,17	47,33
5.	Teren livadă	738,83	52,67	-	-
	Total	1.592,00	100,00	1.592,00	100,00

POT existent =0,00 % propus= 7,53% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,22 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	16,83
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	63,93	8,97
3.	Zone verzi	-	-	139,84	19,62
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	388,87	54,58	388,87	54,58
5.	Teren livadă	323,77	45,42	-	-
	Total	712,64	100,00	712,64	100,00

POT existent =0,00 % propus= 7,53% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,22 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	16,15
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	62,13	8,35
3.	Zone verzi	-	-	139,95	18,81
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	421,63	56,71	421,63	56,71
5.	Teren livadă	322,08	43,29	-	-
	Total	743,71	100,00	743,71	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 16,13% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,48 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	14,98
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,23	7,63
3.	Zone verzi	-	-	163,08	20,33
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	457,69	57,06	457,69	57,06
5.	Teren livadă	344,31	42,94	-	-
	Total	802,00	100,00	802,00	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 14,98% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,44 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	13,78
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,26	7,05
3.	Zone verzi	-	-	198,60	22,81
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	490,79	56,38	490,79	56,38
5.	Teren livadă	379,86	43,62	-	-
	Total	870,65	100,00	870,65	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 14,96% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,44 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	12,92
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,05	6,57

3.	Zone verzi	-	-	221,09	23,80
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	526,51	56,71	526,51	56,71
5.	Teren livadă	402,14	43,29	-	-
	Total	928,65	100,00	928,65	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 12,92% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,38 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	12,29
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,41	6,29
3.	Zone verzi	-	-	231,61	23,72
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	563,17	57,70	563,17	57,70
5.	Teren livadă	413,02	42,30	-	-
	Total	976,19	100,00	976,19	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 12,29% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,36 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 8

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	11,71
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	62,35	6,08
3.	Zone verzi	-	-	246,60	24,07
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	595,35	58,14	595,35	58,14
5.	Teren livadă	429,00	41,86	-	-
	Total	1.024,30	100,00	1.024,30	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 11,71% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,35 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 9

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	10,83
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,64	5,56
3.	Zone verzi	-	-	298,67	29,96
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	627,39	56,65	627,39	56,65
5.	Teren livadă	480,31	43,35	-	-
	Total	1.107,70	100,00	1.107,70	100,00

POT existent =0,00 % propus= 10,83% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,32 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 10

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	162,00	5,88
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	106,02	3,85
3.	Zone verzi	-	-	664,53	24,13
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	1.821,13	66,14	1.821,13	66,14
5.	Teren livadă	932,55	33,86	-	-
	Total	2.753,68	100,00	2.753,68	100,00

POT existent =0,00 % propus= 5,88% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,17 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str.

Iosif Vulcan;

- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

3.7. Protecția mediului

Activitatea locuinței nu produce deșeuri care să influențeze negativ mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorilor.

Toate lucrările necesare realizării investiției vor fi suportate de beneficiar, atât pentru construirea locuințelor, cât și pentru asigurarea utilităților.

Amenajarea trotuarelor se va face de administrația locală, corelat cu dezvoltarea zonei și alte investiții de utilitate publică.

4. CONCLUZII

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații, care pune în valoare un teren care să completeze zona.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementările stabilite vor fi preluate în PUG.

**Coordonator RUR,
arh. Armășescu Dumitru**

