



FOAIE DE TITLU ȘI SEMNĂTURI

Proiect nr. 1455

Denumire proiect: CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE
ȘI ÎMPREJMUIRE
Mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD

Beneficiar: VRACIU NICOLAE ANDREI

Domiciliu beneficiar: Mun. Deva, bd. 22 Decembrie, nr. 34, bl. 41, ap. 7, jud. HD

Telefon beneficiar: -

Proiectant: S.C. C & M GEPROTIM S.R.L.
R.C. J20/144/1999
C.U.I. RO 11546050

Sediu proiectant: Mun. Brad, str. Moșilor, nr. 6, jud. HD

Telefon proiectant: 0723-273827

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

Data executării documentației: FEBRUARIE 2026

Proiectant: C & M GEPROTIM S.R.L.

Șef proiect: arh. OLIVIU POP

Proiectat: arh. OLIVIU POP

Desenat: ing. CATALIN BENEA



Proiect nr. 1455
Denumire proiect: CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
Mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD
Faza de proiectare: P.U.D.
Data executării: Februarie 2026

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat	1
2. Foaie de titlu si semnături	2
3. Borderou general	3
4. Memoriu general	4 – 8
5. Certificat de urbanism nr. 222/27.05.2024	
6. Extras C.F. nr. 60284	
7. Avize si acorduri	
- baza topografica cu viza OJCGC DEVA potrivit art. 5 Legea 7/96	
- S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.	
- DIRECTIA 2026 PRIMARIA DEVA	

B. PIESE DESENATE

Plansa – 1.1. Plan de situatie – situatia existenta	Sc. 1: 500
Plansa – 2.1. Plan de situatie – reglementari urbanistice	Sc. 1: 500
Plansa – 3.1. Plan de situatie – reglementari edilitare	Sc. 1: 500
Plansa – 4.1. Plan de situatie – obiective de utilitate publica	Sc. 1: 500



MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 1455
Denumire proiect: CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
Adresă obiectiv: Mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD
Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)
Beneficiar: VRACIU NICOLAE ANDREI
Domiciliu beneficiar: Mun. Deva, bd. 22 Decembrie, nr. 34, bl. 41, ap. 7, jud. HD
Proiectant: S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.
Sediu proiectant: Mun. Brad, str. Moșilor, nr. 6, jud. HD
Telefon proiectant: 0723-273827

I. INTRODUCERE:

Date de recunoastere a documentatiei:

Prezenta documentatie este PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru construirea unei cladiri cu destinația unități sanitare cu regimul de inaltime P+1E+M și împrejmuire, pe terenul proprietatea d-lui VRACIU NICOLAE ANDREI, amplasata la adresa mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD.

Terenul este situat in intravilanul mun. Deva, fiind proprietatea d-lui VRACIU NICOLAE ANDREI.

Beneficiarul documentatiei este d-l VRACIU NICOLAE ANDREI.

Beneficiarul a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 222/27.05.2024, eliberat de Primaria Mun. Deva in vederea elaborarii documentatiei faza P.U.D.+D.T.A.C. si a obtinerii avizelor necesare, pentru "CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE" la adresa mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD.

Obiectul lucrării:

La solicitarea beneficiarului, in calitate de proprietar, firma noastra, prin arh. Cornel Cring, a luat in studiu spre a executa documentatia specifica faza P.U.D. pentru "CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE" la adresa mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD.

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism, intocmite anterior prezentului P.U.D.: planul urbanistic general al mun. Deva.

Planul urbanistic de detaliu stabileste conditiile de amplasare, dimensionare si executare pe teren a constructiilor cu destinatia precizata, conformarea si servirea edilitara in corelare cu functiunea predominanta si cu respectarea prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului (P.U.G.) si a conditiilor particulare generate de teren, de vecinatatile acestuia si de cerintele functionale.

P.U.D. cuprinde elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire si anume:

- amplasarea in cadrul parcelei,
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor,
- integrarea si armonizarea constructiilor noi si amenajarilor cu cele existente,
- amenajarea de alei, zone verzi in cadrul parcelei, parcare
- racord utilitati.

P.U.D.-ul reglementeaza si aspecte tehnice legate de:

- regimul tehnic, economic, si juridic al terenului si constructiei aferente acestuia;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor din zona terenului ce necesita PUD;
- relatii functionale si estetice cu vecinatatea;
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- permisivitati si constrangeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite si amenajarilor.

Documentatia se conformeaza Legii nr. 50/1991-1997 si anexelor acesteia si a Ghidului GM 009 din 2000 aprobat cu Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T.



2. INCADRAREA IN LOCALITATE:

Terenul care face obiectul documentatiei se afla in intravilanul mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD.

3. SITUATIA EXISTENTA:

Regimul tehnic, economic si regimul juridic:

Regimul juridic: terenul se identifica cu C.F. nr. 60284, nr. cad. 60284, proprietar VRACIU NICOLAE ANDREI, in suprafata de 2.500,00 m².

Regimul economic: imobilul este situat in intravilanul localitatii, fiind proprietatea d-lui VRACIU NICOLAE ANDREI.

Folosinta actuala a terenului este de arabil intravilan.

Potrivit PUG aprobat cu HCL 223/1999, prelungit cu HCL 476/2023, imobilul este situat in UTR 11, subzona funcțională Isa, subzona cu construcții administrative; subzona funcțională Isfb, subzona cu construcții financiar-bancare; subzona funcțională Isco, subzona cu construcții comerciale; subzona funcțională Isct, subzona cu construcții de cult; subzona funcțională Ist, subzona cu construcții de cultură; subzona funcțională Isî, subzona cu construcții de învățământ; subzona funcțională Iss, subzona cu construcții pentru sănătate; subzona funcțională Ist, subzona cu construcții de turism; subzona funcțională Issp, subzona cu construcții pentru sport și amenajări sportive și de agrement; subzona funcțională Isas, subzona cu construcții de asistență socială, unde funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii. Această funcțiune se compune din construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale. Funcțiunea complementară admisă a zonei este locuirea.

Regim tehnic: "CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE"

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General utilizari permise: constructii administrative, subzona cu constructii pentru sanatare.

Amplasamentul luat in studiu se invecineaza:

- la N – prop. S.C. PAVE FLOOR COM S.R.L., statie de transformare 110/20 kw – Retele Electrice S.A.
- la S – prop. part.VRACIU NICOLAE ANDREI
- la E – Calea Zarandului
- la V – statie de transformare 110/20 kw – Retele Electrice S.A.

Analiza geotehnica:

D.p.d.v. topografic, terenul este plan in zona de amplasare a cladirii.

Stratificatia terenului:

- de la 0,00-0,60 m strat de umplutura de pietris in masa nisipoasa galbena tare
- 0,60-1,40 m nisip mic mare cu elemente de gresie galben cu indesare mijlocie
- 1,40-1,80 m gresie tare

Stratul recomandat pentru fundare este gresie galbena cu indesare mijlocie. Adancimea de fundare va fi – 1,10 m fata de cota teren natural. Ultimii 30 cm de pamant se vor indeparta numai inaintea turnarii betonului. Fundatiile vor fi incastrate cel putin 20 cm in terenul sanatos de fundare. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85 este: $P_{conv.} = 240$ kPa.

Seismicitatea din punct de vedere seismic, terenul pe care se va amplasa constructia se incadreaza in zona „F” de intensitati seismice, gradul 6, avand valori ale coeficientilor $K_s=0,10$ g si $T_c=0,7$ sec. (perioada de colt, conform Normativului P 100/2013).

Analiza fondului construit existent:

Constructiile existente in zona sunt cladiri cu destinatia de locuinte, spatii comerciale, realizate din zidarie portanta caramida ceramica plina, respectiv bca cu acoperis tip sarpanata din lemn si invelitoare tigla ceramica, aflate in stare buna, sau in faza de executie, cu regim de inaltime P, D+P, P, P+1, P+M, P+1+M, zone verzi.

Pe terenul beneficiarului nu exista nicio constructie.

Cai de comunicatie:

Accesul carosabil si pietonal la terenul studiat se face direct din Calea Zarandului.

Echiparea edilitara:

Alimentarea cu apa: in zona exista retea de apa rece potabila – fara racord la amplasament.

Canalizarea menajera: in zona exista retea canalizare menajera – fara racord la amplasament.



Alimentarea cu energie electrica: in zona exista retea electrica aeriana de joasa tensiune - fara racord la amplasament.

Suprafata totala a terenului este de 2.500,00 m² si face parte din CF-ul care se identifica cu nr. 60284, nr. cad. 60284. Pe teren nu exista nicio constructie.

Procentul de ocupare al terenului existent (P.O.T. Existent)

$$\text{P.O.T. existent} = A_C / S_T \times 100 = 0,00 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului existent (C.U.T. Existent)

$$\text{C.U.T. existent} = A_D / S_T = 0,0$$

4. PROPUNERI-REGLEMENTARI:

Elemente de tema: Tema de proiectare stabilita de beneficiar prevede construirea unei cladiri cu destinația unități sanitare cu regimul de inaltime P+1E+M si functiunea de unitate sanitară la parter, etaj, respectiv apartament de serviciu la mansarda și realizarea împrejmuirii terenului la frontul stradal.

Cladirea va avea urmatoarele functiuni:

- parter – unitate sanitară – cabinete stomatologice
- etaj – unitate sanitară – cabinete stomatologice
- mansarda – apartament de serviciu

ARIA CONSTRUITA PROPUSA CLADIRE: $A_C = 120,00 \text{ m}^2$

ARIA DESFASURATA PROPUSA CLADIRE: $A_D = 360,00 \text{ m}^2$

Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea d-lui VRACIU NICOLAE ANDREI, conform C.F. este de 2.500,00 m².

Procentul de ocupare al terenului propus (P.O.T. propus) este:

$$\text{P.O.T. propus} = A_C / S_T \times 100 = 120,00 / 2.500,00 \times 100 = 4,80 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus (C.U.T. propus) este:

$$\text{C.U.T. propus} = A_D / S_T = 360,00 / 2.500,00 = 0,2$$

Descrierea solutiei:

- amplasare in cadrul terenului identificat cu C.F. nr. 60284, nr. cad. 60284

Descriere sistem constructiv:

- fundatii continue din beton, centurate la partea superioara a fundatiei pentru cladirea propusa
- structura de rezistenta se va realiza din stalpi si grinzi b.a., zidarie portanta bca, monolitizari b.a.
- acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare tigla metalica
- se vor realiza finisarile interioare si exterioare, etc.
- se vor executa instalatii electrice, sanitare, termice, se va executa un trotuar din dale de beton 50 x 50 cm pe tot conturul constructiei si in interiorul parcelei se vor crea alei pietonale si carosabile
- racord utilitati in baza proiectelor de specialitate
- devierea retelelor in baza proiectelor de specialitate (daca este cazul)

FINISAJE:

Se vor alege finisaje care sa corespunda normelor de securitate si siguranta si care sa se intretina usor. Finisajele se vor incadra in functiunea spatiului destinat.

Pardoseli:

cabinete stomatologice, holuri, birouri - pardoseala gresie, pardoseli epoxidice
Gresie antiderapanta in bai si spatiile tehnice, podeste, terase
Parchet, podele laminate, gresie in apartamentul de serviciu



Pereti:

Vopsitorii lavabile la toate incaperile, tapet
Placari gips-carton, tapet, placi ceramice

Tavane:

Vopsitorii lavabile in toate incaperile
Gips-carton cu structura metalica

Tamplarie:

Usi interioare lemn

Finisaje fatada:

Toate suprafetele exterioare din bca vor fi placate cu un termosistem cu polistiren expandat de 15 cm grosime si zugraviti cu zugraveli structurate.

Soclu placat piatra naturala sau tencuiala decorativa tip mozaic.

Usi si ferestre pvc sau lemn stratificat si geam termopan.

Caracteristicile principale ale constructiei:

- Functiune: unitate sanitară la parter si etaj, apartament de serviciu la mansarda
- Suprafata teren: 2.500,00 mp
- Regim de inaltime: P+1E+M
- Inaltime la cornisa: + 8.00 m
- Inaltime la coama: + 9.50 m
- Suprafata construita: 120,00 mp
- Suprafata desfasurata: 360,00 mp
- Suprafata utila: 600,00 mp
- Volumul constructiei: 960,00 mc
- Gradul III de rezistenta la foc conform P118/2/2013
- Categoria de importanta a constructiei C - normala
- Clasa de importanta a constructiei III - conform P100-1/2013

Organizarea circulatiei:

Acesul si circulatia principala se va desfasura ca si la existent, atat accesul carosabil, cat si cel pietonal din Calea Zarandului.

Regimul juridic: Terenul si cladirea vor fi proprietatea d-lui VRACIU NICOLAE ANDREI.

Regimul de aliniere:

Cladirea este pozitionata la distanta de 7,60 m fata de frontul stradal – Calea Zarandului la N, la distanta de 3,65 m fata de limita de proprietate la NV si la distanta de 7,85 m fata de limita de proprietate din SE, conform planului de situatie propuneri-reglementari.

Echiparea edilitara:

In cazul in care exista, retelele de apa, canalizare, termoficare, electrica subterana, existente pe amplasament se vor devia (in baza proiectelor de specialitate) inainte de a se trece la executarea sapaturilor pentru fundatii (daca este cazul).

Alimentarea cu apa rece – obiectivul se va racorda la reseaua de apa rece potabila existenta in zona.

Canalizarea menajera – obiectivul se va racorda la canalizarea menajera existenta.

Alimentarea cu caldura – se va realiza cu centrala termica ce functioneaza cu combustibil gaz.

Alimentarea cu energie electrica – cladirea se va racorda la reseaua electrica existenta in zona, conform normelor in vigoare si in baza proiectelor de specialitate.

Telecomunicatii – se vor folosi retelele de telefonie mobila. Se poate realiza racordarea la reseaua de telefonie fixa, daca beneficiara doreste acest lucru.



Bilant teritorial existent:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>EXISTENT %</u>
ZONA VERDE	2.500,00	100,00
TOTAL GENERAL	2.500,00	100,00
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,00 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,0

Bilant teritorial propus:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>PROPUS %</u>
CONSTRUCTIE PROPUA	120,00	4,80
ALEI PIETONALE, CAROSABILE, PARCARI	624,00	24,96
ZONE VERZI	1.756,00	70,24
TOTAL GENERAL	2.500,00	100,00
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		4,80%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,2

CONCLUZII:

Proiectantul propune avizarea acestui P.U.D. pentru "CLĂDIRE CU DESTINAȚIA UNITĂȚI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE" în baza documentației prezentate la adresa mun. Deva, Calea Zarandului, f.n., jud. HD.

Documentația P.U.D. a fost întocmită potrivit conținutului cadru, conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 și va fi însoțită de avizele și acordurile solicitate în Certificatul de Urbanism nr. 222/27.05.2024, eliberat de Primăria Municipiului Deva.

Beneficiarul a obținut pentru faza P.U.D. următoarele avize și acorduri:

- baza topografică cu viza OJCGC DEVA potrivit art. 5 Legea 7/96
- S.C. REȚELE ELECTRICE BANAT S.A.
- S.C. DELGAZ GRID S.A.
- S.C. APA PROD S.A.
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE HUNEDOARA – SERVICIUL RUTIER
- DIRECTIA TEHNICA SERVICIUL INVESTITII, REPARATII PUBLICE
- DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT, SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- STUDIUL GEOTEHNIC
- TELECOMUNICATII SPECIALE
- ISU „IANCU DE HUNEDOARA"

INTOCMIT:
arh. OLIVIU POP