



# TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înțorsaf fără acordul nostru

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului

„EXTINDERE CABINETE MEDICALE”

Beneficiar: **BRANESCU MIHAI DENT SRL SI GENERAL MEDICAL PRAXIS SRL**  
Deva, str. Calea Zarandului, bl. 43, et. P

Proiectant: **TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L.**  
Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Deva, jud. Hunedoara

Data elaborarii: Dec. 2025

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Beneficiarii doresc extinderea spatiilor prin construirea/inchiderea unor suprafete de teren aflate in exteriorul cabinetelor medicale pe care le detin. Constructia va avea Regimul de inaltime P, si va consta in inchideri din tamplarie PVC, aducerea la cota +- 0,00 a pardoselii si un acoperis usor ce se va interga cu structura existenta a pergolelor, Pentru materializarea acestei constructii sunt necesare rezolvarea din punct de vedere urbanistic, integrarea cat mai buna cu spatiu deja construit si stabilirea suprafetelor necesare ce se vor concesiona.

Propunerea are ca scop construirea prin extindere, in regim de inaltime P, constructia va pastra aliniamentul existent si va fi compusa din : parter cu doua spatii distincte in care se vor desfasura activitatii medicale.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru amplasarea si stabilirea retragerior, a procentului de ocupare si coeficientului de utilizare al terenului pentru realizarea unui spatiu, cu regim de inaltime P, in vederea obtinerii aprobarii Primariei Municipiului Deva, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de realizare a unei constructii cu functiunea de spatii de servicii medicale, de dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei, pe terenul apartinand Domeniului Public al Primariei Deva M, teren amplasat in mun. Deva str. Calea Zarandului, bl. 43

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 417 din 17.11.2025 se solicita extinderea prin construirea/inchiderea unei spatii cu regimul parter.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 2, subzone functionala LI2, subzone rezidentiala, subzone functionala Isco, subzone cu constructii comerciale, subzone functionala ISs, subzone cu constructii pentru sanatate, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte collective cu regim de inaltime cuprins intre P+3- P+10, iar



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1. Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau înstrăinat fără acordul nostru.

funcțiunile complementare admise ale zonei: institutii și servicii publice, spații verzi amenajate, acces pietonale, carosabile, parcaje.

Documentația PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor;
- Relații estetice și funcționale cu vecinătatea;
- Analiza publică;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Persimivității și constrângerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite și amenajărilor peisagistice;
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare și a Planului Urbanistic General al municipiului Deva și al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

### 1.3 BAZA LEGALA

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte



# TOTAL IDEA CONCEPT SRL

## ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383  
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com  
Web: totalideaconcept.webnode.ro  
Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproșat sau retransmis fără acordul nostru

publice și private asupra mediului

- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

## CAPITOLUL 2 INCADRARE IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva și prevazute și în Certificatul de Urbanism nr.417 din 17.11.2025, amplasamentul imobilului este situat în UTR 2, subzone funcțională LI2, subzone rezidențială, subzone funcțională Isco, subzone cu construcții comerciale, subzone funcțională ISs, subzone cu construcții pentru sănătate, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea. Construcția se dorește a se realiza pe domeniul public, pe o suprafață de teren ce se va concesiona ulterior aprobării acestei documentații.

Nu s-au identificat lucrări de urbanism aprobate în vecinătatea amplasamentului.

### 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentația Topografică elaborată de către ing. TENE RAZVAN NOROCEL cuprinde parcela aflată în studiu precum și vecinătățile, construcțiile, regimul de înălțime și proprietarii. Coordonatele în regimul național de protecție STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planșe precum și în documentația anexată.

## CAPITOLUL 3 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicare

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Deva pe str. Calea Zarandului, accesul la cabinetele medicale se face din zona pietonală, zona ce a fost reabilitată la nivele de infra și supra structură. Accesul auto se face până în apropierea clădirii, pe str. Calea Zarandului și în parcarile din zona blocurilor.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Imobilul prezintă un front la stradă și este amplasată în câmp cu mai multe proprietăți private.

Suprafața de teren (St) a zonei studiate este de 18 mp, acesta cuprinde zona de sub pergolele existente unde se dorește concesionarea și realizarea extinderii.

Vecinătăți:

- la nord/vest cu proprietate privată la parter, magazin produse veterinare ID 78061
- la vest cu proprietate Domeniu Public, Mun. Deva CF 72034



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau distribuit fără acordul nostru.

- la sud cu parter Coproprietari (spatii comune) ai imobilului CF nr. 60271- C1
- la est cu proprietarii solicitarii de extindere, BRANESCU MIHAI DENT SRL si GENERAL MEDICAL PRAXIS SRL, CF nr. 60271- C1- U145 si CF nr. 60271- C1-U65

### 3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul solicitat exista o constructie a unei pergole din beton armat realizata odata cu imobilul, acesta continua pe toata lungimea parterului.

Pe terenul liber sub acesta pergola, in proprietatea publica a mun. Deva se doreste realizarea unei extinderi a celor doua cabinete medicale, rezultand o suprafata construita la sol maxima de circa 18 mp (POT. 100%) din suprafata terenului solicitat.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se compune din spatii cu functiuni comerciale, de alimentatie si de servicii medicale, in aceasta zona, sub aceeasi pergola s-au mai realizat si alte inchideri de-a lungul timpului. Solutia vine sa reintrejeasca si in continuarea inchiderilor realizate in timp, va prelua retragerea si modul de inchidere a spatiului de sub pergola dupa modelul existent in zona.

### 3.5. Destinatia cladirilor

Terenul pe care se doreste extinderea se afla in domeniul public al mun. Deva. Pe viitor, in conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism se doreste realizarea investitiei „Extindere cabinete medicale”, cu functiunea de spatii medicale.

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

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este 18 mp formata dupa cum urmeaza :

– 18 mp proprietate Domeniu Public - Mun. Deva, intravilan.

Se doreste concesionarea a doua suprafete de 8 si 10 mp pentru extinderea celor doua cabinete

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

#### Nu s-a solicitat realizarea studiului geotehnic in acesta etapa

Categoria de importanta C

Clasa de importanta a constructiei III

### 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora;

Terenul este plan, este sistematizat, are o cota -0,12 cm fata de cota interioara +-0,00 Pentru realizarea extinderii este necesara aducerea terenului la cota pardoseli interioare.

### 3.9. Adancimea apei subterane;

Nu s-a interceptat.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, gard Ks, Tc);

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica – partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri „pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMP-225 ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului



## TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUJ: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau instalat fără acordul nostru.

- categoria de importanță - C
- clasa de importanță a construcției – III

Sistem constructiv propus:

- fundații BA continue (grinda perimetrala)
- Structura din BA (existenta)
- inchideri perimetrare din tamplarie PVC;
- acoperis tip sarpanta, invelitoare din membrana impermeabila sau panouri termoizolate;
- tamplarie exterioara din PVC/lemn cu geam termoizolant;
- pardoseli interioare din gresie.

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Constructia propusa va forma corp comun constituit printr-un volum unitar care sa se integreze in specificul arhitectural al zonei, acesta fiind compus si din alte spatii care s-au creat la fel prin inchideri ale pergolei existente.

#### 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Extinderea spatiului sub pergola, se va realiza in acelasi stil arhitectural, se va folosi acelasi tip de trama al tamplariilor si al inaltimii ca al celor din zona. Se vor folosi materiale din aceiasi gama ca si la cladirile existente. Solutiile de dezvoltare sunt prezentarea pe plansa A02 si A05

#### 4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu se vor aduce modificarii ale elementelor structurale ale cladirii existente, conexiunea spatiilor existente cu spatiile propuse se va realiza prin desfiintarea parapetilor ferestrelor dupa faza de autorizare a lucrarilor si pe baza unei expertize tehnice.

#### 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Circulatia pietonala nu va fi perturbata, in acest moment spatiul de sub pergola nu este tranzitat si se afla intr-o stare insalubra. Circulatia pietonala se desfasoara in fata pergolei si are o dimensiune considerabila si este conectata cu o zona de tip piateta publica. Nu exista circulatie auto care sa fie incomodata de lucrarile propuse.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Nu este cazul, in zona studiata nu exista elemente naturale.

#### 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Parcelele studiate nu se afla in zone protejate si nu se impun conditii speciale.

#### 4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Nu este cazul

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz);

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor



# TOTAL IDEA CONCEPT SRL

## ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383  
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com  
Web: totalideaconcept.webnode.ro  
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau stralucit fara acordul nostru

poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

#### 4.12. Solutii pentru reabilitare si dezvoltarea spatiilor verzi

Nu este cazul, in zona studiata nu exista spatii verzi.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice;

Nu este cazul

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Cladirea propusa va avea cota  $\pm 0,00$  (nivel parter) la cota cladirii existente care este cu +0.12 cm mai sus de CTS.

#### 4.15. Regimul de construire (alinieria si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr.309 din 22.08.2024, amplasamentul se afla in UTR 2; LMup7 subzona rezidentiala cu cladiri

Principii de aliniere

- Se vor respecta retrageriile si limita de amplasament a spatiilor din vecinatate;
- Se va respecta aliniamentul impus de pergola existenta;
- Se vor extinde spatiile doar in dreptul proprietatii;
- Inaltimea nu va depasi pergola existenta;

Regimul de aliniere

- La Sud limita va fi fata exterioara a stalpului pergolei existente;
- La Est (spre calea Zarandului) limita va fi fata exterioara a stalpilor pergolei existente; 2.1 m – 2.98 m
- La Nord limita va fi mezuina la stalpul pergolei existente;
- Latimea intre fetele celor doi stalpi 7.24 m

Inaltimea cladirii propuse este de max. 4 m de la cota  $\pm 0,00$ .

Indicatorii urbanistici propusi, aferenti acestor constructii, raportati la suprafata de teren aferenta:

- procent de ocupare existent **POT = 0.00 %**.
- procent de ocupare propus **POT = 100%**.

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0.00**
- coeficientul de utilizare al terenului propus **CUT = max 1**

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

Pentru realizarea extinderi nu sunt necesare racorduri la utilitatii, aceste sunt prezente la spatiile existente.

Preluarea apelor pluviale se va face prin jgeaburi si burlane si se va putea realiza la retea existenta de canalizare sau in zonele verzi.

#### 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)



# TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUJ: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau instriat fără acordul nostru.

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata teren intravilan</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>Subzona functionala ISS- subzona cu constructii pentru sanatate</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>18</b>	<b>100.00</b>
<b>Platforme cu imbracaminti definitive</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>Zona spatii verzi si plantate</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL TEREN IN STUDIU</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100.00</b>

## CAPITOLUL 5 CONCLUZII

### 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de functionalitate al beneficiarilor fara a aduce un prejudiciu acestei zone.

### 5.2. Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Prin prezenta documentație se stabilesc parametrii obiectivului de investiții: capacități ale construcției și coeficienți urbanistici. Ulterior prin grija beneficiarilor dupa aprobarea documentatiei se va putea formula cererea de concesioanare a suprafetelor necesare.

### 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Consideram oportuna realizarea proiectului in dezvoltarea zonei.

## Cap 6. ANEXE

### 6.1. Tema- program;

### 6.2. Materiale grafice, in format redus, pentru sustinerea unor propuneri

Coordonator RUR  
Arh. Mihai Radu

