



PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUIŢĂ FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE

Beneficiari: PAVEL SARCHIZ-FLORIN ŞI PAVEL NADIA-MIRELA

Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect nr: 40/11.2025

Data: 02/2026



FIŞA CU RESPONSABILITĂŢI

PROIECTANT GENERAL:

KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.



Şef de proiect

arh. KALAUZ KAROLY

Coordonator R.U.R: urbanist atestat arh. Kalauz Maria Angela



COLECTIVUL DE ELABORARE:

Proiectant arhitectura

arh. TRIFU ANCA MARIA

Proiectant urbanism

arh. KALAUZ MARIA ANGELA



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1.Date de recunoaştere a documentaţiei

1.2.Obiectul lucrării

2. Încadrare în zonă

3. Situaţia existentă

4. Reglementări

5. Concluzii, măsuri în continuare

6. Anexe :

6.1.Extras C.F. de informare, Extras de plan cadastral

6.2.Certificat de urbanism

6.3.Avize şi studii solicitate prin certificatul de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. U 01. Plan de încadrare în localitate	sc. 1:5.000
2. U 02. Analiza situaţiei existente	sc. 1:500
3. U 03. Reglementări urbanistice	sc. 1:500
4. U 04. Reglementări edilitare	sc. 1:500
5. U 05. Obiective de utilitate publică	sc. 1:500

Întocmit, arh. Kalauz M. A.



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Titularii investiției: PAVEL SARCHIZ-FLORIN ȘI PAVEL NADIA-MIRELA cu domiciliul în Deva, Aleea Crinilor, bl.E13, sc.2, et.1, ap.49, jud. Hunedoara

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant : KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4

Data elaborării: Februarie 2026



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. DENUMIRE PROIECT: LOCUINȚA FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI
- b. NUMĂR PROIECT: 40/11.2025
- c. FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- d. BENEFICIARI: PAVEL SARCHIZ-FLORIN și PAVEL NADIA-MIRELA cu domiciliul în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E13, sc.2, et.1, ap.49, jud. Hunedoara
- e. AMPLASAMENT: municipiul Deva, str. Matyas Iosif, nr.4
- f. DATA ELABORĂRII: 02.2026
- g. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ, conform HG 766/1997 este D
- h. CLASA DE IMPORTANȚĂ conform Codului de proiectare seismică P100/2006- IV
- i. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 12 din 27.01.2025.

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin obiectivul propus se solicită realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter și mansardă (sau etaj). Terenul se va împrejmuji perimetral.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se stabilesc indicii tehnici specifici și condițiile în care poate fi amplasată locuința.

Teritoriul aflat în studiu este format din suprafața celor două loturi aflate în proprietatea beneficiarilor, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de minim 50 m. Terenul pe care va fi amplasată locuința se află în intravilanul municipiului Deva, în zona sud-vestică a localității, front la strada Matyas Iosif, pe partea dreaptă a drumului.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Deva, strada Matyas Iosif (prelungirea străzii Aleea Streiului), nr.4, identificat prin C.F. nr. 79478 Deva, nr. cadastral 79478 și cuprinde o suprafață de 1031,00 mp, proprietate privată a beneficiarului, conform actului de proprietate; la această suprafață se adaugă suprafața de 217,0 mp proprietate în indiviziune cu Cărbăeș Elena, pentru cale de acces la lot, cu C.F. nr. 80057 Deva, nr. cadastral 80057, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 12/27.01.2025, emis de Primăria Municipiului Deva.

Terenul ce face obiectul documentației este încadrat în categoria de folosință teren neproductiv intravilan, conform extraselor de carte funciară.

2.2. PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform reglementărilor documentației PUG aprobat prin H.C.L. nr. 223 din 1999, prelungit prin H.C.L. nr. 476 din 2023, imobilul este situat în UTR 5, subzona Lmup 5 unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban, subzona IS5 pentru instituții publice și servicii de interes general, precum și Isi5, subzona instituții de învățământ. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese



pietonale, carosabile, parcaje.

Pentru zona în studiu este instituită interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism.

Prin prezenta documentație au fost preluate prevederile PUZ aprobat prin HCL 440 din 2017, elaborat de arh. Anca Botezan, ce privește ansamblul de locuințe situat pe frontul stradal de vis-a-vis.

2.3. CONCLUZII ALE DOCUMENTAȚIILOR P.U.Z. ELABORATE

Documentația P.U.Z. elaborată în zonă se referă la ansamblu de locuințe individuale și reglementează înălțimea maximă de P+1+(M), P.O.T.–ul de 35%, accesele pietonale și auto pentru fiecare construcție, cu o aliniere de 5 m distanță față de aliniamentul (limita între domeniul public și cel privat) străzii Matyas Iosif.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a). Căi de comunicație

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac din Aleea Streiului pe strada Matyas Iosif înspre ansamblul deja constituit pe partea stângă a străzii și apoi spre zona cimitirelor și se finalizează la zona destinată rezervoarelor de apă. Lățimea totală a căii de acces existente variază între 8,45 m și 9,80 m, lățimea carosabilului este în prezent de 5,0 - 5,5 m, diferența fiind lățimea zonelor verzi pe ambele părți ale drumului. Nu există trotuare în sectorul respectiv.

b). Indici de ocupare a terenurilor

Conform P.U.G. al municipiului Deva procentul de ocupare al terenului pentru locuințe individuale este de max 35% iar coeficientul de utilizare al terenului nu este impus, însă rezultă din regimul de înălțime de maxim două-trei nivele supraterane.

Tabelul punctelor de coordonate pe conturul terenului este următorul:

INVENTAR DE COORDONATE		
1.	X=337230.8614	Y=486931.6496
2.	X=337237.2881	Y=486921.1856
3.	X=337237.2207	Y=486918.1626
4.	X=337236.4269	Y=486915.5500
5.	X=337234.6630	Y=486912.6512
6.	X=337219.0417	Y=486894.4949
7.	X=337212.5614	Y=486880.9152
8.	X=337209.1911	Y=486886.7163
9.	X=337201.5665	Y=486899.8397
10.	X=337194.0265	Y=486912.8176
S. TEREN = 1031 mp		

c). Suprafețele de teren construite și cele libere

În prezent terenul este liber de construcții, împrejmuit provizoriu cu plasă de sârmă.

Terenul studiat are frontul spre Iosif Matyas Iosif pe o lungime de 38,99 m, având formă trapezoidală neregulată, cu lungimile laturilor în adâncime de 36,88 m limita vestică, 38,69 m la limita nordică.

Terenurile cu care se învecinează sunt terenuri private, astfel:

- spre limita stângă, se află terenuri neconstruite, cu id 79489, 79490 și 79491;
- spre limita dreaptă, latura nord-estică se află un teren neconstruit, cu id 79477;
- spre limita estică se află un drum cu id 77921;
- spre latura sudică se află strada Matyas Iosif, iar vis-a-vis se află un ansamblu de locuințe cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 440/2017.



d). Caracterul zonei

Caracterul zonei este fixat prin PUG aprobat în 1999, având funcțiune dominantă locuirea. Locuințele sunt individuale cu regim de înălțime P-P+1(M).

Fondul construit existent în zonă este format în majoritate din locuințe individuale construite în ultimii zece ani. Din punct de vedere arhitectural, locuințele realizate în zonă prezintă caracteristici comune la nivel volumetric – volume compacte, majoritatea având șarpantă și lucarne, la nivelul culorilor folosite – culori pastelate și la nivelul împrejuririlor stradale – cu transparență, soclu și panouri confecție metalică.

e). Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din zonă aparțin persoanelor private fizice sau juridice.

Terenul propus spre reglementare în prezenta documentație are suprafața totală de 1248,00 mp, conform Extraselor C.F. nr. 79478; 80057 Deva, cu nr. cad. 79478; 80057, proprietari familia Pavel, iar pentru C.F. 80057 proprietate în indiviziune cu Cărăbeș Elena, pentru cale de acces la lot.

Amplasamentul se află pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, având categoria de folosință neproductiv, în prezent liber de construcții, împrejmuit provizoriu.

f). Caracteristici geotehnice, topografie

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, panta medie fiind de 8,78%. Punctul cel mai ridicat se află la limita stângă a frontului stradal, de 238,81, iar cel mai coborât spre latura dreaptă, la cota 235,07.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

- Presiunea de calcul a vânturilor conform CR 1-1-4-2012– 40daN/mp
- Încărcările date din zăpadă conform CR 1-1-3-2012 – 150daN/mp

Zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013 $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7sec$.

Clasa de importanță IV - categoria de importanță D.

Studiul geotehnic al terenului elaborat de d.na ing. Maria Ghițoaica și verificat de dl. Ing. Boldurean Ioan pune în evidență presiunea convențională de 230 kPa și adâncimi de fundare recomandate de -1,20m față de cota terenului natural pentru locuință și -0,80 m pentru împrejmuire. Natura terenului la cota de fundare este argila prăfoasă, neagră, vâtoasă.

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

g). Echiparea edilitară

Pe strada Matyas Iosif la limita terenului în studiu există în prezent rețele de apă, canalizare, energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

Documentația prezentă s-a întocmit în concordanță cu tema de proiectare solicitată de beneficiari, cu documentațiile de urbanism aprobate și cu prevederile legale în vigoare.

Astfel se propune realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter și mansardă, amenajarea terenului cu alei pietonale, o platformă de parcare, zone verzi ambientale, împrejmuire.

Dimensiunile în plan ale construcției locuinței sunt de 11,90 m front stradal și 11,30 m în adâncime. Spre curtea interioară a fost amplasată o terasă acoperită ce va beneficia de panorama creată de perspectiva descendentă asupra orașului.

Construcția va fi amplasată la distanța de 5,00 m față de împrejmuirea propusă spre strada Matyas Iosif.

Suprafața construită totală va fi de maxim 360,85 mp, ceea ce conduce la un procent de ocupare al terenului de 35% pentru parcela în suprafață de 1031 mp.



Structurarea funcțională a spațiilor propuse este următoarea:

- la nivelul parterului vor fi amplasate livingul, bucătăria, dining, terasă acoperită, baie, două dormitoare, dressing, spațiu tehnic;
- la nivelul mansardei se vor amplasa un salon de etaj, două dormitoare, o baie, un dressing, două balcoane.

Terenul se va împrejmui perimetral.

Din punct de vedere constructiv, construcția va fi realizată din pereți portanți din cărămidă, stâlpișori și centuri din beton armat. Acoperirea propusă este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

Terenul va fi amenajat în vederea accesului facil auto cu o platformă de parcare spre stradă, se vor amenaja zone verzi, alei pietonale.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și temei de proiectare solicitate de investitor.

Indicii tehnici ai terenului se vor încadra în parametrii aprobați prin documentațiile de urbanism aprobate anterior și nu se propun modificări prin prezenta documentație.

4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Locuința va beneficia de însorirea necesară pentru spațiile interioare locuibile propuse.

Înălțimea maximă a construcției nu va depăși la atic 7,0 m.

4.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Matyas Iosif, categoria a V-a. Lățimea carosabilului exclusiv acostamentele este în prezent de cca. 5,0 m și se propune a se lărgi la 7,0 m. Terenul având C.F. 80057 va fi destinat folosinței comune, pentru constituirea profilului stradal în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare în prezent.

4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția locuinței propuse a fost amplasată retras față de limita terenului având C.F. 79478 spre frontul stradal cu 5,00 m, respectiv cu 5,0 m față de împrejmuirea propusă.

4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Distanțele față de limitele lotului vor respecta valorile din tabelul următor:

Nr. crt.	DISTANȚELE ZONEI CONSTRUIBILE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI/ ÎNĂLȚIMI	U.m. (M)
	LOCUINȚA INDIVIDUALĂ P+M	
1	ALINIERE LA STRADA MATYAS IOSIF - -	5.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA - ALINIERE LA ALEEA PE PARTEA DREAPTĂ	5.00
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	8.00
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	1.50
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+M - STEAȘINA/COAMĂ	4.0/ 9.00

4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac din strada Matyas Iosif. Lățimea carosabilului în prezent este de 5,00 m; în conformitate cu prevederile H.G.535 Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P118/2025 este necesară lărgirea carosabilului la 7,0 m, trotuare pe ambele părți. Extinderea carosabilului pentru circulația publică se va realiza din parcela cu id 80057, iar suprafața carosabilului va fi de 92,50 mp.

Distanța minimă de la limita carosabilului până la locuință este de 8,0 m și se încadrează în prevederile normativului menționat.

Pentru asigurarea accesului carosabil până la platforma de parcare propusă în incintă se



va amenaja o suprafață carosabilă cu lățimea de 7,00 m și raze de racord de minim 6,0 m, conform planșelor.

4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe aleea propusă, conform planșei 03, reglementări urbanistice. Parcela în suprafață de 217,0 mp, id 80057 va fi destinată circulației carosabile și pietonale publice, inclusiv zonă verde în aliniament. Trotuarul va ocupa suprafața de 60,30 mp din acest lot.

4.7. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE

Lucrările cuprinzând branșările și racordurile se vor executa după obținerea avizelor de branșament de la serviciile publice Apaprod și Rețele Electrice, iar cheltuielile vor fi suportate în întregime de către beneficiari.

4.8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime propus este în conformitate cu cel existent în zonă respectiv demisol parțial și parter. Înălțimea maximă a construcției nu va depăși 9,0 m la nivelul coamei și 4,0 m la nivelul streșinii.

4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau B.C.A, stâlpișori și centuri din B.A. pentru obținerea unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă, pentru asigurarea gradului III de rezistență la foc.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

4.10. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ

BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT	EXISTENT		PROPUNERE	
PARCELA C.F. NR. 79748, NR. CAD. 79748 S. = 1031 MP	supraf. (mp)	- %	suprafață (mp)	%
CONSTRUCȚII PROPUSE: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+M(1)	-	-	360,85	35,00
CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:	-	-	143,30	13,90
ACCES CAROSABIL, PARCARE ÎN INCINTĂ	-	-	28,43	2,76
TROTUAR ÎN INCINTĂ	-	-	46,37	4,50
TROTUAR DESTINAT CIRCULAȚIEI PUBLICE	-	-	68,50	6,64
ZONE VERZI, din care:	-	-	524,85	50,90
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	9,10	0,49
ZONE VERZI PRIVATE - GRĂDINĂ	-	-	515,75	53,53
ZONA GOSPODĂRIRE - PLATF. COLECTARE DEȘEURI	-	-	2,00	0,20
TOTAL SUPRAFAȚĂ PARCELA 79748			1031,00	100,00
PARCELA C.F. NR. 80057, NR. CAD. 80057 S. = 217 MP	supraf. (mp)	= %	suprafață (mp)	%
CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:	-	-	152,80	70,41
CAROSABIL (EXTINDEREA PROFILULUI STR. MATYAS I.)	-	-	92,50	42,63
TROTUAR DESTINAT CIRCULAȚIEI PUBLICE	-	-	60,30	27,78
ZONA VERDE ÎN ALINIAMENT	-	-	64,20	29,59
TOTAL SUPRAFAȚĂ PARCELA 80057			217,00	100,00
TOTAL TEREN NEPRODUCTIV INTRAVILAN	1248,00	100,0	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	1248,00	100,00	1248,00	100,00

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI- PROPUȘ - MAX. 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI- PROPUȘ - MAX. 1



4.11. PROCENTUL DE OCUPARE EXISTENT AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. EXISTENT = 35,00 % - conform P.U.G.

C.U.T. EXISTENT = -

4.12. PROCENTUL DE OCUPARE PROPUŞ AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. MAXIM PROPUŞ = 35,0 %

C.U.T. MAXIM PROPUŞ = 1,00

4.13. PARCAJE

Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuinţa are posibilitatea de a se dota cu garaj sau un loc de parcare exterior.

4.14. SPATII VERZI

Spaţiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafaţă totală de 524,85 mp cuprinzând curtea cu zonele verzi amenajate dinspre stradă şi grădină, iar zona verde în aliniament, de folosinţă publică este în suprafaţă de 64,20 mp.

4.15. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate în aliniament se recomandă a fi cu soclu din beton şi panouri din lemn sau metal, sau din gard viu; dacă sunt opace în nici un caz înălţimea nu va depăşi 1,80 m. Porţile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

Împrejmuirile laterale vor fi transparente de preferinţă, având înălţimea de 1,80 m.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin studiul de faţă se propune amplasarea unei locuinţe familiale care se integrează în fondul construit existent prin respectarea regimului de înălţime impus, a procentului de ocupare al terenului precum şi prin volumetria propusă şi finisajele folosite.

Întocmit,
S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
arh. Kalauz Maria Angela

