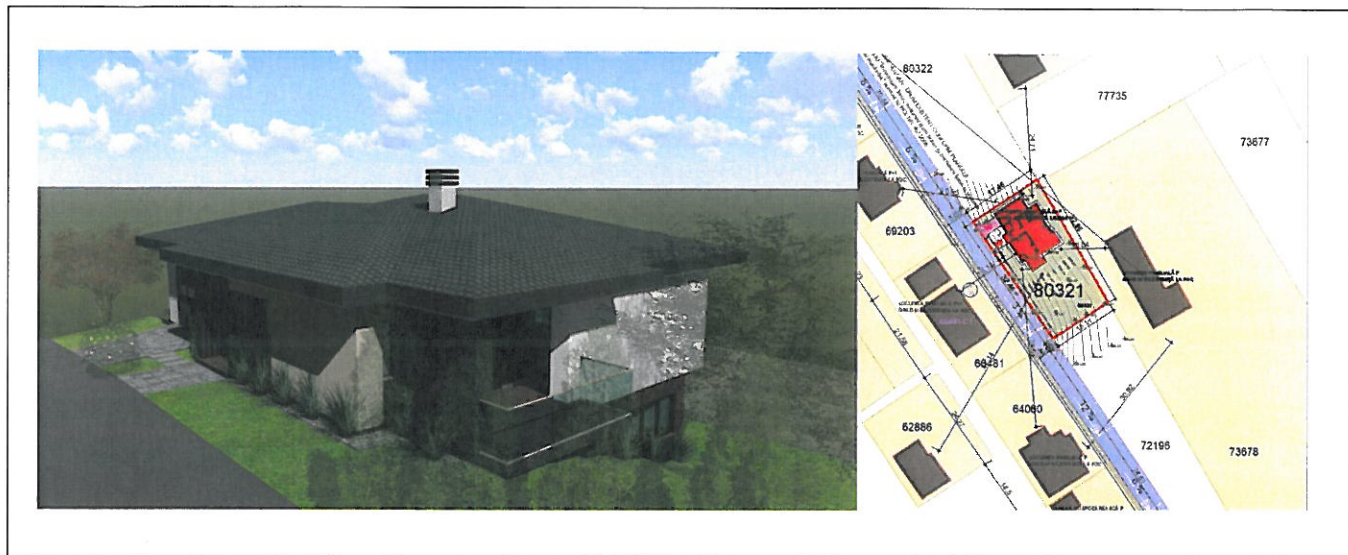




PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI

Beneficiarli: GÎRLEANU RADU-COSTIN ȘI GÎRLEANU RAMONA-ELEONORA

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

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect nr: 34.08/ 2024

Data: 09/ 2025



FIŞA CU RESPONSABILITĂŢI

PROIECTANT GENERAL: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.

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



COLECTIVUL DE ELABORARE:

Proiectant arhitectura

arh. KALAUZ KAROLY

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 recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrare în zonă

3. Situația existentă

4. Reglementări

5. Concluzii, măsuri în continuare

6. Anexe :

6.1. Extras CF, Extras de plan cadastral

6.2. Certificat de urbanism

6.3. Avize și studii solicitate prin certificatul de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. U 01. Plan de încadrare în localitate

sc. 1:5.000; 1:10.000

2. U 02. Analiza situației 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 ÎMPREJMUIREA TERENULUI

Titularii investiției: GÎRLEANU RADU-COSTIN și GÎRLEANU RAMONA-ELEONORA
cu domiciliul în Deva, str. Iosif Vulcan, nr. 73B, 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: Septembrie 2025



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. DENUMIRE PROIECT: LOCUINȚA FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI
- b. NUMĂR PROIECT: 34.08/2024
- c. FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- d. BENEFICIARI: GÎRLEANU RADU-COSTIN și GÎRLEANU RAMONA-ELEONORA cu domiciliul în Deva, str. Iosif Vulcan, nr. 73B, jud. Hunedoara
- e. AMPLASAMENT: municipiul Deva, str. Iosif Vulcan, F.N.
- f. DATA ELABORĂRII: 09.2025
- 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. 250 din 18.06.2024.

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin obiectivul propus se solicită realizarea unei locuințe în regim de înălțime demisol parțial și parter.

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 lotului în studiu, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de minim 50 m, în suprafață totală de 3483,00 mp.

Amplasamentul situat în intravilanul municipiului Deva, strada Iosif Vulcan (D.J. 708E), identificat prin C.F. nr.80321Deva, nr. cad. 80321 și cuprinde o suprafață de 529,00 mp, proprietate privată a beneficiarilor, conform actului de proprietate, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 250/18.06.2024, emis de Primăria Municipiului Deva.

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul pe care va fi amplasată locuința se află în intravilanul municipiului Deva, în zona sudică a localității, front la un drum privat, perpendicular pe str. Iosif Vulcan, partea stângă.

2.2. PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform PUG aprobat în 1999, imobilul este situat în UTR 17, subzona Lmup 17 unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2, majoritar parter, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism. Funcțiunile complementare admise ale zonei dunt instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Prin prezenta documentație au fost preluate prevederile PUD aprobat prin HCL 457/19.10.2006, elaborat de Detail Design SRL, arh. Dan Enyedi, ce privește zona de locuințe situată pe frontul stradal de vis-a-vis, până la limita lotului și căii de acces existente.

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

Documentațiile P.U.D. elaborate în zonă se referă la locuințe individuale sau ansambluri



de locuinţe şi reglementează înălţimea maximă de P+1+(M), P.O.T.-ul de 35%, accesele pietonale şi auto pentru fiecare construcţie, cu o aliniere de 5 m distanţă faţă de aliniamentul (limita între domeniul public şi cel privat) căii de acces perpendiculară pe strada Iosif Vulcan.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

a). Căi de comunicaţie

Accesul la lotul în studiu şi legătura cu străzile municipiului Deva se face pe aleea privată existentă în ansamblul deja constituit, perpendiculară pe strada Iosif Vulcan pe partea dreaptă. Lăţimea totală a căii de acces existente variază între 6,00 m şi 6,50 m, lăţimea carosabilului este în prezent de 5,0 - 5,5 m, diferenţa fiind lăţimea zonelor verzi pe ambele părţi 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 locuinţe individuale este de max 35% iar coeficientul de utilizare al terenului nu este impus, însă rezultă din regimul de înălţime de maxim două-trei nivele supraterane.

Tabelul punctelor de coordonate pe conturul terenului este următorul:

ID 80321		
INVENTAR DE COORDONATE		
	Est(X)	Nord(Y)
1.	X=336500.7791	Y=487465.5249
2.	X=336513.3200	Y=487473.9534
3.	X=336497.0664	Y=487502.2704
4.	X=336482.6463	Y=487492.4441
S = 529 mp		

c). Suprafeţele de teren construite şi cele libere

În prezent terenul este liber de construcţii, neîmprejmuit.

Terenul studiat are frontul spre un drum privat cu lăţimea de 32,457 m, având formă dreptunghiulară, în adâncime pe latura dreapta 15,11 m, pe latura stângă 17,45 m, iar pe latura posterioară 32,65 m.

Terenurile cu care se învecinează pe laturile stângă şi dreaptă sunt terenuri private fără construcţii, până în prezent. Terenul pe latura posterioară este construit, cu o locuinţă în regim de înălţime parter.

Vecinătăţile terenului sunt:

- spre limita de proprietate sud-vestică, pe o lungime de 32,457 m terenul are o latură front la strada privată;
- spre latura nord-vestică se învecinează cu teren proprietate privată a persoanelor fizice, cu id 80322;
- pe latura sud-estică se învecinează cu teren proprietate privată cu id 72196;
- pe latura posterioară se află terenul cu id 73678.

d). Caracterul zonei

Caracterul zonei este fixat prin PUG aprobat în 1999, ca având funcţiune dominantă locuirea. Locuinţele sunt individuale cu regim de înălţime P-P+1.

Fondul construit existent în zonă este format în majoritate din locuinţe individuale construite în ultimii zece ani. Din punct de vedere arhitectural, locuinţele realizate în zonă prezintă caracteristici comune la nivel volumetric – volume compacte, majoritatea având şarpantă şi lucarne, la nivelul culorilor folosite – culori pastelate şi la nivelul împrejmuirilor stradale – cu transparenţă, soclu şi panouri confecţie metalică.

e). Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din zonă aparţin persoanelor private fizice sau juridice.

Terenul propus spre reglementare în prezenta documentaţie are suprafaţa de 529,00 mp,



KEOPS

URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA, P-TA VICTORIEI, BL.8, ET.1, AP.4, TEL.0752099090; 0735478065
R.C. J20/590/2015, C.U.I.34740542, Cont BTR RO94BTRLRONCRT0300173001, email:keops.design@gmail.com

conform Extrasului C.F. nr. 80321 Deva, nr. cad. 80321, proprietari Gârleanu Radu -Costin și soția Gârleanu Ramona-Eleonora.

Amplasamentul se află pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, având categoria de folosință arabil intravilan, în prezent liber de construcții.

f). Caracteristici geotehnice, topografie

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, fiind relativ un plan orizontal, panta medie fiind de 2,78%. Punctul cel mai ridicat se află la limita dreapta a frontului stradal, de 282,75, iar cel mai coborât spre latura posterioară, la cota 280,01.

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 $ag = 0,10g$ și $T_c = 0,7sec$.

Clasa de importanță IV - categoria de importanță D.

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 Iosif Vulcan există în prezent rețele de apă, canalizare, gaze naturale și 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.

Prin prezenta documentație se propune realizarea unei locuințe în regim de înălțime demisol parțial și parter, amenajarea terenului cu alei pietonale, o platformă de parcare, zone verzi ambientale.

Dimensiunile maxime în plan ale construcției sunt de 14,85 m front stradal și 9,4,0 m în adâncime. Spre curtea interioară a fost amplasată o terasă acoperită ce va beneficia de panorama creată de perspectiva descendentă asupra orașului.

Construcția este amplasată la distanța de 5,0 m față de limita de proprietate dinspre stradă, iar față de împrejmuirea propusă la 3.0 m, având în vedere zona de carosabil necesar a fi extins cu 2,0 m.

Suprafața construită totală va fi de 140,43 mp, ceea ce conduce la un procent de ocupare al terenului de 26,55%, însă permisivitatea este de maxim 35% pentru întreaga zonă.

În urma analizării datelor de tema solicitate de beneficiar locuința va fi compusă din următoarele spații:

- se accede de pe o terasă acoperită dar deschisă, cu rol de spațiu intermediar. Zona de zi cuprinde un living cu sufragerie și terasă, bucatărie și o baie. La parter a fost propus un garaj. La nivelul demisolului se solicită două dormitoare, o baie, spațiu tehnic.

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 terasă.

Terenul va fi amenajat în vederea amplasării de zone verzi, parcuri, alei, platforma colectare deșeuri.

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 construcțiilor 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 Iosif Vulcan, categoria a III-a. Calea de acces la locuințele existente se realizează pe un drum privat, constituit odată cu realizarea ansamblului de locuințe, prin aprobarea documentației de urbanism cu HCL 457/19.10.2006, elaborată de Detail Design SRL, arh. Dan Enyedi, Lățimea carosabilului exclusiv acostamentele este în prezent de 5,0 m și se propune a se lărgi la 7,0 m.

4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția locuinței propuse a fost amplasată retras față de limita terenului beneficiarilor spre frontul stradal cu 5,00 m, respectiv cu 3,0 m față de împrejmuirea propusă.

4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

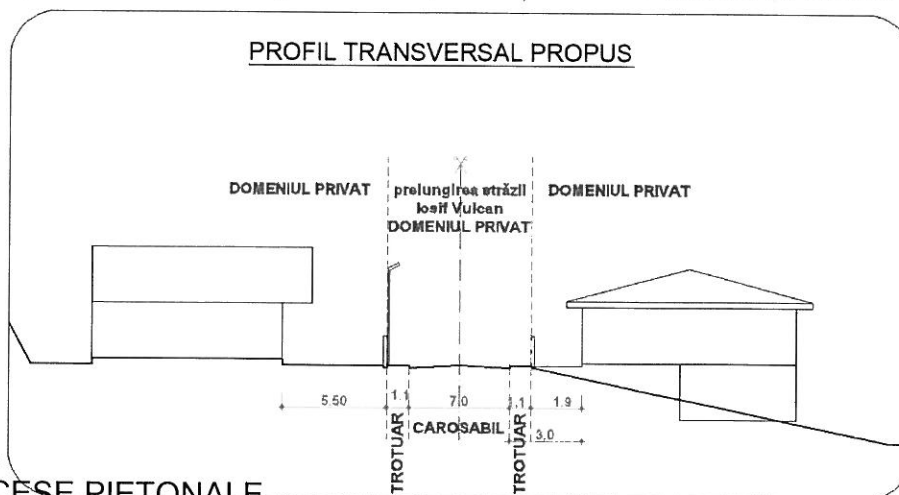
Construcția este amplasată la distanța de 12,00 m față de limita de proprietate din dreapta, 1,00 m față de limita din stânga și 2,0 m față de limita posterioară.

INDICATORI URBANISTICI/ TEREN REGLEMENTAT	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE	—	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE	—	1.00
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME - D+P	Atic/ streășină	—	7.00 m
	Coamă	—	7.00 m
DISTANȚELE ZONEI EDIFICABILE FAȚĂ DE LIMITE:			
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT	5.0 m (3 m față de împrejmuirea propusă)		
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	12.00 m		
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	1.00 m		
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2.00 m		

4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Iosif Vulcan și apoi pe alea privată existentă. 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, cu prevederea unui loc de întoarcere la capătul aleii, trotuare pe ambele părți. Distanța minimă de la limita carosabilului până la locuință este de 3,0 m și se încadrează în prevederile normativului menționat.

Pentru asigurarea accesului carosabil până la platforma de parcare propusă 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 alea propusă, conform planșei



KEOPS

URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA, P-TA VICTORIEI, BL.8, ET.1, AP.4, TEL.0752099090; 0735478065
R.C. J20/590/2015, C.U.I.34740542, Cont BTR RO94BTRLRONCRT0300173001, email:keops.design@gmail.com

03, reglementări urbanistice.

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 7,0 m la nivelul aticului.

4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă și cadre din B.A. pentru obținerea unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrale și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă. Acoperirea se va face în sistem terasă, pentru asigurarea gradului II 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

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
CONSTRUCȚII PROPUȘE: LOCUINȚA D+P	-	-	140.43	26.55
ACCESE AUTO/LOC PARCARE	-	-	12.50	2.36
SUPRAFAȚĂ DESTINATĂ LĂRGIRII CAROSABILULUI	-	-	64.92	12.27
TROTUAR DESTINAT CIRCULAȚIEI PUBLICE	-	-	31.30	5.92
TROTUAR ÎN INCINTĂ	-	-	24.74	4.68
GRĂDINA, ZONE VERZI ÎN INCINTĂ	529.00	100	255.11	48.22
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.	529.00	100	529.00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLATĂ ÎN STUDIU

3483.00 MP

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI- PROPUȘ

26.55%, MAX. 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI- PROPUȘ

0.42, 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 PROPUȘ AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 35,0 %

C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 1,00

4.13. PARCAJE

Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuința are posibilitatea de a se dota cu garaj.

4.14. SPATII VERZI

Spațiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafață totală de 255,11 mp cuprinzând curtea cu zonele verzi amenajate dinspre stradă și grădină.

4.15. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate în aliniament se recomandă a fi cu soclu din beton și panouri din



KEOPS

URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA, P-TA VICTORIEI, BL.8, ET.1, AP.4, TEL.0752099090; 0735478065
R.C. J20/590/2015, C.U.I.34740542, Cont BTR RO94BTRLRONCRT0300173001, email:keops.design@gmail.com

lemn sau metal, sau din gard viu; dacă sunt opace în nici un caz înălțimea nu va depăși 1,80 m. Porțile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

Împrejmirile laterale vor fi transparente de preferință, având înălțimea de 1,80 m.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin studiul de față se propune amplasarea unei locuințe familiale care se integrează în fondul construit existent prin respectarea regimului de înălțime impus, a procentului de ocupare al terenului precum și prin volumetria propusă și finisajele folosite.

Întocmit,

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

arh. Kalauz Maria Angela

