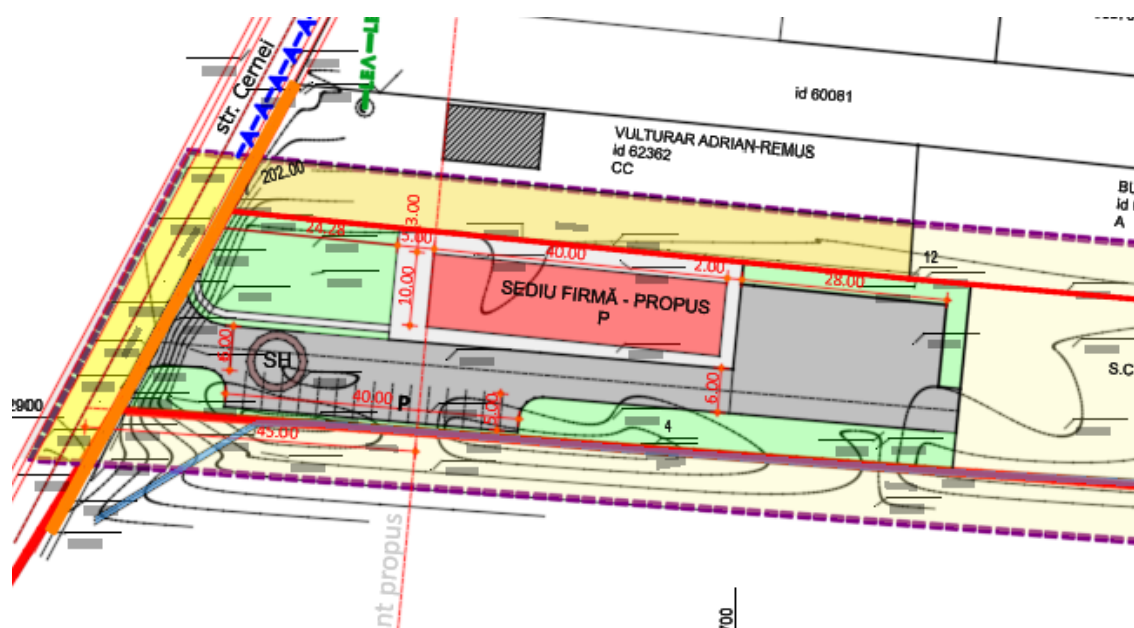


SEDIU FIRMĂ



STUDIU DE OPORTUNITATE

Beneficiar:	S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant:	S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L.
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Proiect nr:	248/2025
Data:	decembrie 2025

FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI

BENEFICIAR:

S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L.

URBANISM:

arh. Vlad Dumitru BORCA

MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

DATE GENERALE

DENUMIRE PROIECT: SEDIU FIRMĂ

NUMĂR PROIECT: 248/2025

BENEFICIAR: S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: județul Hunedoara, Municipiul Deva, localitatea Cristur, strada Cernei, nr. F.N., C.F. 71040, nr. cadastral 71040 sau identificat prin plan de situație. Certificat de Urbanism nr. 444 din 27/11/2025.

AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

-Terenul pe care se propune construirea sediului de firmă, aparține intravilanului satului Cristur, este situat în zona estică a localității, cu acces din strada Cernei, conform planuri de situație și face parte din în U.T.R. 27, LMr27, subzona rezidențială cu clădiri de tip rural, 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 rural. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, conform P.U.G. al municipiului Deva și Regulamentului de urbanism aferent P.U.G. aprobat.

-În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. aprobat, 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.

-Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren de 5556,08 mp, cu folosința teren arabil în intravilan, conform extraselor de Carte Funciară având proprietar pe S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L., C.F. 71040, număr cadastral 71040, în suprafață de 5556,08 mp, categoria de folosință, teren arabil în intravilan;

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

-În prezent amplasamentul studiat este liber de construcții. Pe amplasament se află o rigolă deschisă din pământ pentru ape pluviale. Nu se cunosc alte rețele edilitare/rețele subterane. Amplasamentul studiat face parte din în U.T.R. 27, LMr27, subzona rezidențială cu clădiri de tip rural, 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 rural

-Zona este accesibilă prin intermediul drumului județean DJ687(Șoseaua Hunedoarei) pe zona satului Cristur, respectiv drumul public local - strada Cernei conform părți desenate de urbanism ce fac parte din prezenta documentație.

-Conform Extrasului C.F. categoria de folosință a terenului este teren arabil și este situat în intravilan.

Amplasamentul studiat beneficiază în prezent de următoarele utilități:

-alimentare cu energie electrică;

- alimentare cu gaze naturale;
- alimentare cu apă;
- canalizare.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

-Satul se situează în aria central-vestică a Transilvaniei, în județul Hunedoara, parte din zona administrativă a Devei, ceea ce îl plasează într-un context geografic de câmpie / dealuri domoale — altitudinea modestă (202 m) indică un relief blând.

-Zona beneficiază de un peisaj mixt: câmpie/delie — un cadru deschis și accesibil, nu de munte abrupt.

Cristur este unul dintre cele mai populate sate din județul Hunedoara.

-În vecinătate se află alte localități mici: de exemplu, satul Bârcea Mică și Bârcea Mare — situate relativ aproape de Cristur.

-Satul este integrat administrativ la Deva — ceea ce înseamnă că geografic este destul de aproape de centrul județean, având acces (drumuri / infrastructură) către oraș.

Datorită apartinerii la Deva, Cristur beneficiază de infrastructură relativ bună și posibilitatea de acces facil la facilitățile orașului (servicii, transport, comerț etc.).

-Localități învecinate cu satul Cristur

Bârcea Mică.

Bârcea Mare.

Peștișu Mare.

Sântuhalm.

-Conform recensământului din 2021, Cristur are 1.584 de locuitori - din aceștia: 937 sunt bărbați, 647 femei.

-Suprafața totală a satului Cristur este indicată ca fiind 199,98 hectare.

EXTRAS DIN STUDIU GEOTEHNIC

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică-parte I, prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0.10g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $T_c=0.7s$.

Conform SR 11.100/1-93, amplasamentul se încadrează în zonă cu grad 6 de macroseismicitate pe scara MSK(unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani).

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor, acțiunea vântului indicativ CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului mediată 10 min. la 10 m, pe interval de 50 ani de recurență este de 0,4kPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de 1,5kN/mp.

În conformitate cu prevederile STAS 6054 – 77, în zona studiată, adâncimea de îngheț este de 80-90 cm de la nivelul terenului nesistematizat.

ECHIPARE EDILITARĂ – SITUAȚIE EXISTENTĂ

Terenul studiat dispune în prezent de următoarele rețele edilitare:

- alimentare cu energie electrică;

- alimentare cu gaze naturale;
- alimentare cu apă;
- canalizare.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Ca urmare a solicitării din partea beneficiarului S.C. PREVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L. pentru realizarea lucrărilor propuse (CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ), terenul studiat își va schimba destinația parțial în curți construcții – zonă de servicii cu regim mic de înălțime.

Amplasamentul este alcătuit din parcela ID 71040 cu suprafața de 5556,08 mp, reprezentând proprietatea ce va fi afectată parțial de investiția propusă.

Pe această parcelă se dorește construirea unui sediu de firmă de tip hală cu structură metalică pentru birouri și depozitare echipamente, amenajarea unei parcuri auto cu 16 locuri, construirea circulațiilor auto și pietonale de incintă, amenajarea de zone verzi în curtea interioară, construire împrejmuire, asigurarea cu utilități a construcțiilor propuse, etc. Terenul este relativ plat și nu necesită lucrări de sistematizare pe verticală.

BILANȚUL TERITORIAL, INDICATORI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL - SEDIU FIRMĂ				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
LIMITA ZONEI STUDIATE	5556.08	100.00	5556.08	100.00
CONSTRUCȚII SEDIU FIRMĂ	0.00	0.00	400.00	7.20
ZONE VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	944.12	16.99
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	343.09	6.18
CIRCULAȚII AUTO	0.00	0.00	1196.42	21.53
TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN	5556.08	100.00	2670.14	48.06
	P.O.T.existent=0,00 %		P.O.T.propus=7,19 %	
	C.U.T.existent=0,00		C.U.T.propus=0,07	
	P.O.T.maxim=30,00 %		C.U.T.maxim=0,30	

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de sediu de firmă și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul că orice intervenție umană aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametri admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Prin propunerea de dezvoltare a infrastructurii de locuire în localitatea Cristur, se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor rurale în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei studiate va însuma principii generale ale urbanismului, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare

rurală și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare rurală și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE BENEFICIAR ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE, PRECUM ȘI ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR.

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației P.U.Z. Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize.
Etapa II	După aprobarea P.U.Z de către Consiliul Local al municipiului Deva, se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism P.U.Z. aprobată.	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele D.T.A.C., P.T, avize, verificări ale proiectului.
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire.	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de bransamente, modernizare infrastructură rutieră și edilitară.	-	Costurile lucrărilor de bransamente, acces.Costurile de modernizare a drumului local pe zona studiată.
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în cartea funciară.	-	Costuri privind operațiunile cadastrale

Întocmit,
arh. Vlad Dumitru BORCA



ZONĂ STUDIATĂ



ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



LIMITĂ INTRAVILAN LOCALITATE CRISTUR

PREZENTA DOCUMENTAȚIE
ESTE PROPRIETATEA
INTELLECTUALĂ A
S.C. KREATIVE SMART
CONCEPT S.R.L.
NU VA FI COPIATĂ ȘI
REPRODUSĂ FĂRĂ ACORDUL
SCRIS AL ACESTEIA

S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L.
J2025061133007
C.U.I. 52328095

Specificația	Nume	Semnătura	Scara
Șef proiect	arh. Vlad BORCA		1 : 5000
Proiectat			Data:
Desenat			06.02.2026

Beneficiar:
S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.

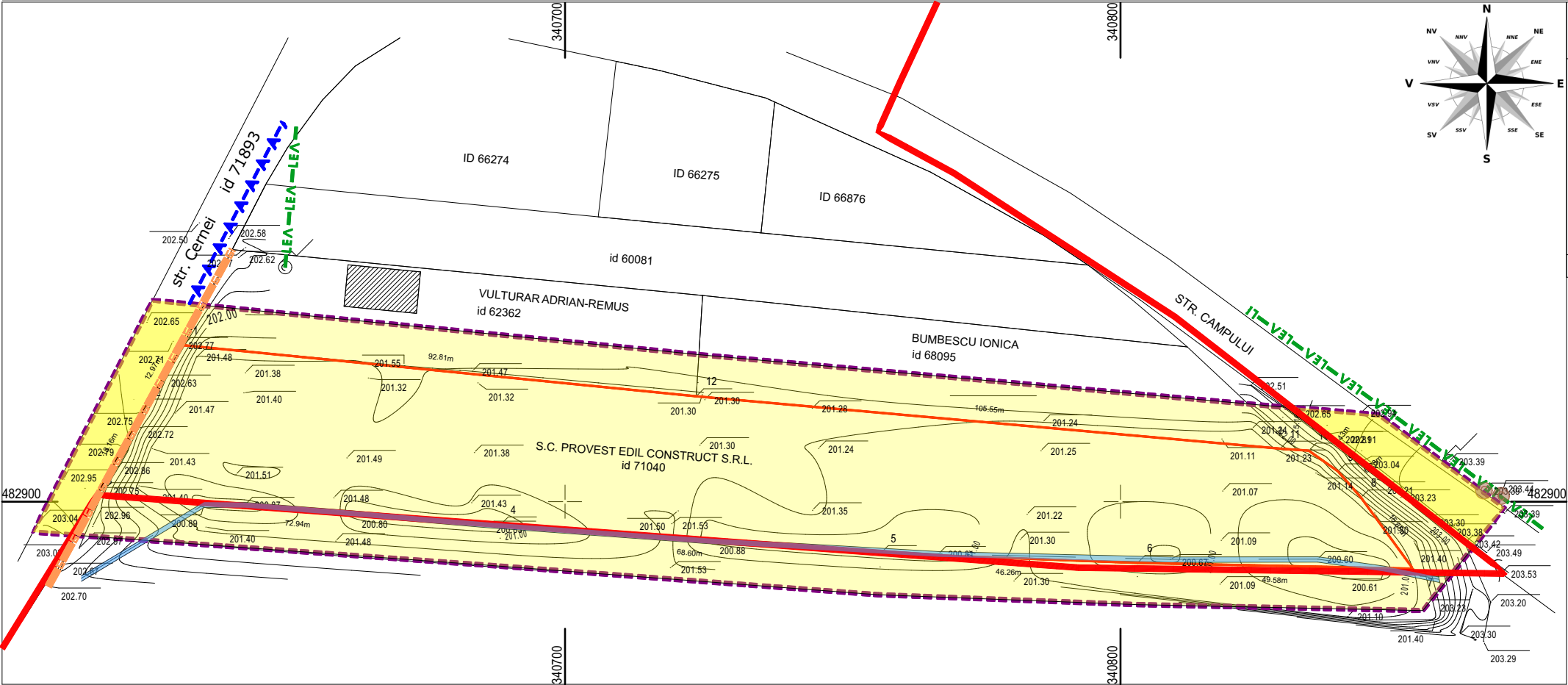
Nr. pr.
248/2025

Titlu
proiect:
SEDIU FIRMĂ

Faza
S.O.

Titlu
planșă:
ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Nr. pl.
SO-1



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	482928.156	340631.267	12.968
2	482917.108	340624.476	18.161
3	482901.211	340615.695	72.937
4	482895.914	340688.439	68.596
5	482890.748	340756.840	46.263
6	482888.985	340803.069	49.583
7	482887.951	340852.641	15.853
8	482900.755	340843.293	6.278
9	482905.469	340839.147	6.430
10	482909.182	340833.897	5.165
11	482909.544	340828.745	105.547
12	482918.964	340723.619	92.808

S(1)=5556.08mp P=500.589m

LEGENDĂ:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT CONFORM P.U.G.
- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT C.F. 71040, PROPRIETAR - S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.

CĂI DE COMUNICAȚIE EXISTENTE:

- DRUM PUBLIC LOCAL(STRADA CERNEI/STRADA CÂMPULUI) - ÎMRĂCĂMINTE ASFALT

FUNȚIUNI EXISTENTE:

- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

ECHIPARE EDILITARĂ:

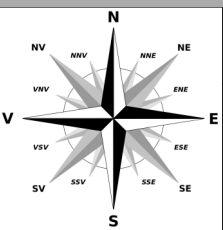
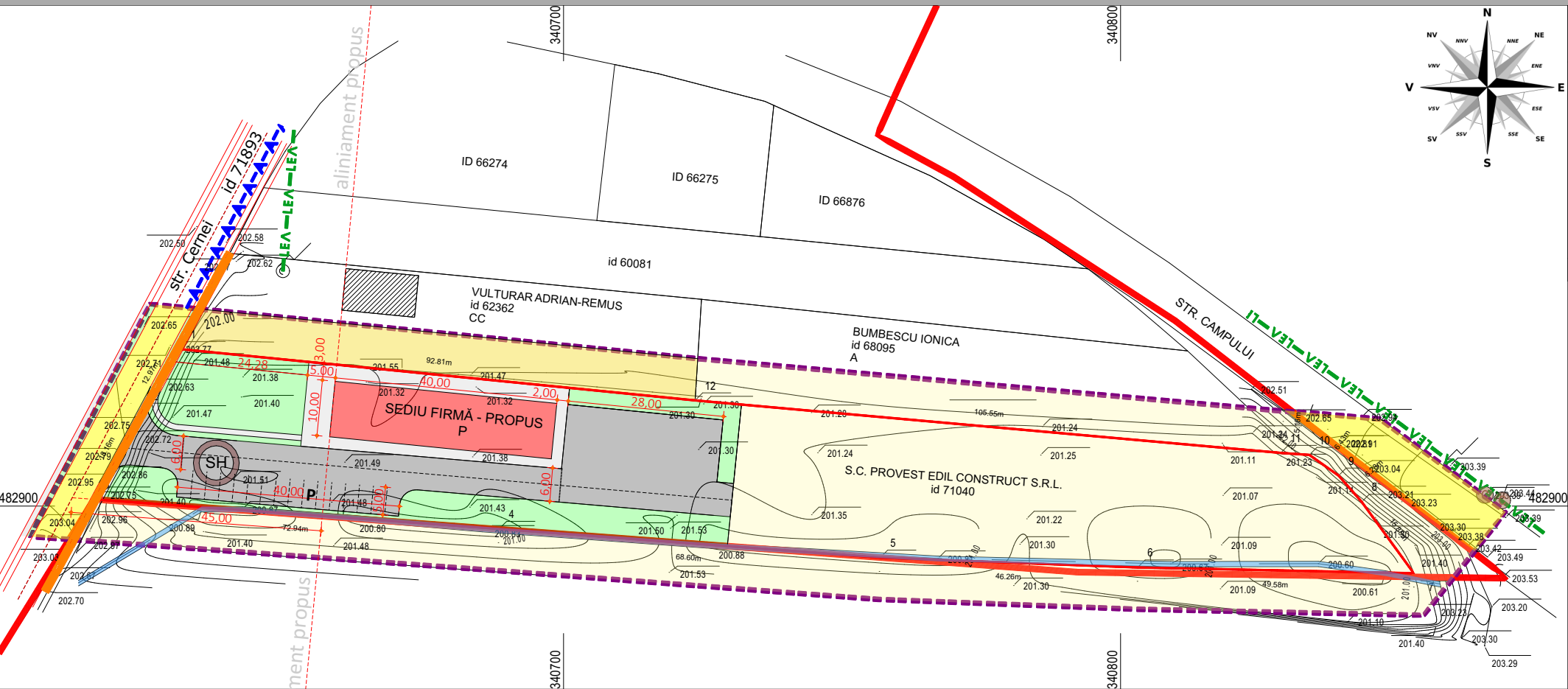
- STĂLP REȚEA ELECTRICĂ AERIANĂ DE JOASĂ TENSIUNE - EXISTENT
- LINEE ELECTRICĂ AERIANĂ - DE JOASĂ TENSIUNE - EXISTENTĂ
- RIGOLĂ DESCHISĂ APE PLUVIALE - EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - EXISTENTĂ
- REȚEA DE CANALIZARE - EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ - EXISTENTĂ

DISFUNCȚIONALITĂȚI LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	
Lipsa unor locuri de parcare aferente terenului studiat	Amenajarea unei parcări care să deservească sediul de firmă propus
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
Insuficiența spațiilor pentru dezvoltare	Elaborarea de documentații de urbanism pentru schimbare destinație teren arabil. Se interzic construcțiile pe terenurile fără acces la parcelă.
PROBLEME DE MEDIU	
Poluare datorată apelor uzate de pe platforme auto	Se impune utilizarea unui separator de hidrocarburi pentru apele uzate colectate de la nivelul parcurii propuse
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	
Spații verzi neamenajate	Amenajarea de spații verzi amenajate pe terenul destinat construirii sediului de firmă propus

PREZENTA DOCUMENTAȚIE ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALĂ A S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L. NU VA FI COPIATĂ SAU REPRODUSĂ FĂRĂ ACORDUL SCRIS AL ACESTEIA	S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L. J2025061133007 C.U.I. 52328095			Beneficiar:	S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.	Nr. pr. 248/2025
	Specificația	Nume	Semnătura	Scara 1 : 1000	Titlu proiect: SEDIU FIRMĂ	Faza S.O.
	Șef proiect	arh. Vlad BORCA				
	Proiectat	arh. Vlad BORCA				
	Desenat	arh. Vlad BORCA		Data: 06.02.2026	Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ	Nr. pl. S0-2

STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ - CONCEPTUL PROPUȘ SCARA 1 : 1000 S.O. - 3



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	482928.156	340631.267	12.968
2	482917.108	340624.476	18.161
3	482901.211	340615.695	72.937
4	482895.914	340688.439	68.596
5	482890.748	340756.840	46.263
6	482888.985	340803.069	49.583
7	482887.951	340852.641	15.853
8	482900.755	340843.293	6.278
9	482905.469	340839.147	6.430
10	482909.182	340833.897	5.165
11	482909.544	340828.745	105.547
12	482918.964	340723.619	92.808

S(1)=5556.08mp P=500.589m

LEGENDĂ:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT CONFORM P.U.G.
- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT C.F. 71040, PROPRIETAR - S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.

CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE:

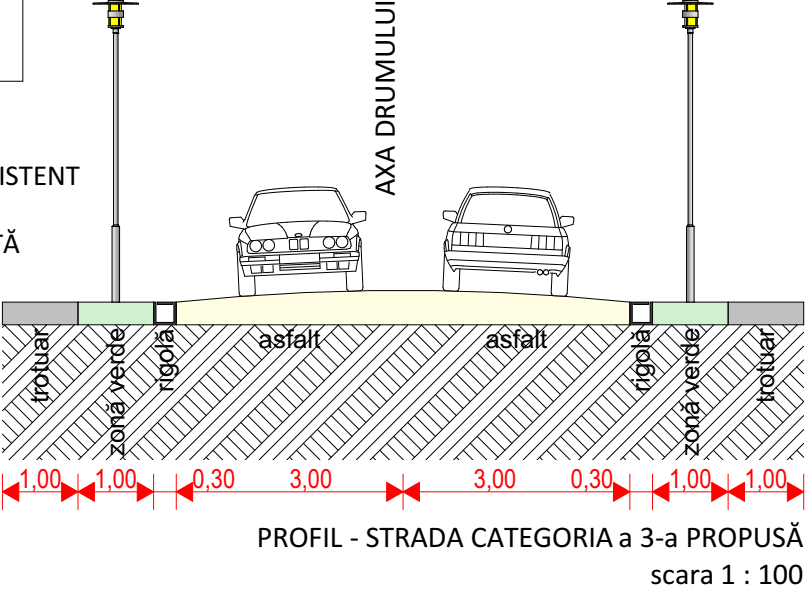
- DRUM PUBLIC LOCAL - PROPUȘ SPRE MODERNIZARE - ÎMBRĂCĂMINTE ASFALT

FUNCȚIUNI PROPUSE:

- CIRCULAȚII PIETONALE(TROTUARE) - PROPUȘ - ADIACENTE DRUMULUI PUBLIC LOCAL ȘI DE INCINTĂ
- ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUȘ - ADIACENTE DRUMULUI PUBLIC LOCAL ȘI DE INCINTĂ
- CIRCULAȚII AUTO/PARCARE - PROPUȘ
- TEREN ARABIL
- CURȚI CONSTRUCȚII
- CONSTRUCȚIE AFERENTĂ SEDIU FIRMĂ - PROPUȘ, REGIM DE ÎNĂLȚIME - P

ECHIPARE EDILITARĂ:

- STÂLP REȚEA ELECTRICĂ AERIANĂ DE JOASĂ TENSIUNE - EXISTENT
- LINEE ELECTRICĂ AERIANĂ - DE JOASĂ TENSIUNE - EXISTENTĂ
- RIGOLĂ DESCHISĂ APE PLUVIALE - EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - EXISTENTĂ
- REȚEA DE CANALIZARE - EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ - EXISTENTĂ
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI - PROPUȘ



BILANȚ TERITORIAL - SEDIU FIRMĂ				
FUNCȚIUNEA	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
LIMITA ZONEI STUDIATE	5556.08	100.00	5556.08	100.00
CONSTRUCȚII SEDIU FIRMĂ	0.00	0.00	400.00	7.20
ZONE VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	944.12	16.99
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	343.09	6.18
CIRCULAȚII AUTO	0.00	0.00	1196.42	21.53
TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN	5556.08	100.00	2670.14	48.06
		P.O.T.existent=0,00 %		
		C.U.T.existent=0,00		
		P.O.T.maxim=30,00 %		
		C.U.T.propus=7,19 %		
		C.U.T.propus=0,07		
		C.U.T.maxim=0,30		

PREZENTA DOCUMENTAȚIE ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALĂ A S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L. NU VA FI COPIATĂ SAU REPRODUSĂ FĂRĂ ACORDUL SCRIS AL ACESTEIA	S.C. KREATIVE SMART CONCEPT S.R.L. J2025061133007 C.U.I. 52328095			Beneficiar: S.C. PROVEST EDIL CONSTRUCT S.R.L.		Nr. pr. 248/2025
				Titlu proiect: SEDIU FIRMĂ		Faza S.O.
	Specificația	Nume	Semnătura	Titlu planșă: CONCEPTUL PROPUȘ		Nr. pl. S0-3
	Șef proiect	arh. Vlad BORCA				
	Proiectat	arh. Vlad BORCA				
	Desenat	arh. Vlad BORCA				