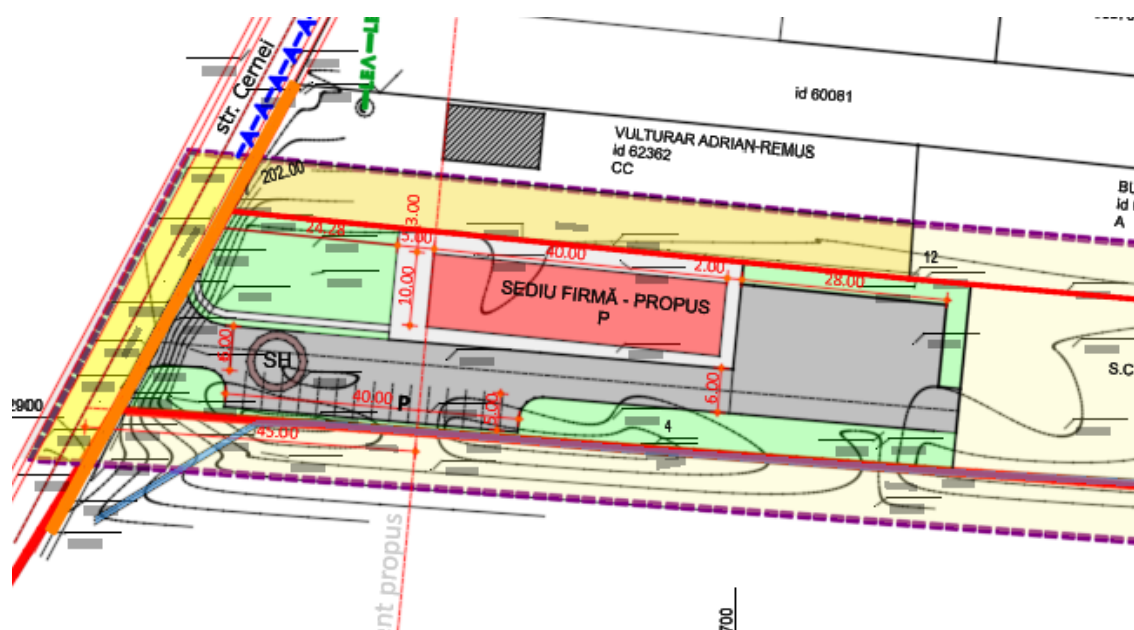


SEDIU FIRMĂ



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.

Sântuhalma.

-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 împrejurimi, 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 STUDIAȚE	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 SUPORTATE 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 branșamente, modernizare infrastructură rutieră și edilitară.	Costurile de modernizare a drumului local pe zona studiată.	Costurile lucrărilor de branșamente, acces.

Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în cartea funciară.	-	Costuri privind operațiunile cadastrale
---------	--	---	---

Întocmit,
arh. Vlad Dumitru BORCA