



## CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI

Beneficiari:  
Proiectant: KEOPS URBAN CÓNCEPT S.R.L.  
Faza: AVIZE  
Proiect nr: 01/01.2024  
Data: 06.2025



**Fișa cu responsabilități**

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL DEVA**  
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4  
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

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

arh. Trifu Anca Maria



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI
- NUMĂR PROIECT: 01/01.2024
- BENEFICIARI: E  
nr. ....
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, municipiul Hunedoara, strada Pădurii, F.N.
- Certificat de Urbanism nr. 40/15.02.2024

### 2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație propune realizarea unei locuințe individuale în regim de înălțime demisol și parter.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situația existentă și de a reglementa modul de amplasare al viitorului obiectiv de investiție pe terenul în suprafață totală de 493,00 mp.

#### 2.1. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul terenului se află în zona sud-estică a municipiului Hunedoara, în intravilan. Conform P.U.G. al municipiului Hunedoara zona în studiu se află în U.T.R.3, având funcțiunea de parcuri, zone verzi, spații plantate sau naturale, cu funcțiunile complementare aferente.

Terenul este înscris în C.F. nr. 66702 Hunedoara, nr. cadastral 66702 are suprafața de 493,0 mp, proprietari , categoria de folosință neproductiv.

În prezent terenul este liber de construcții, neîmprejmuit.

Vecinătățile imobilului sunt:

- spre latura nord-vestică se află strada Pădurii, din care se realizează accesul la lotul în studiu, cu id , domeniul public al municipiului Hunedoara;
- spre latura sud-vestică se află lotul cu id ( ), neconstruit; după acesta se află lotul cu id ( ) pentru care a fost elaborată o documentație P.U.Z. în vederea amplasării unei locuințe familiale;
- spre latura sud-estică se află terenul Grădinii zoologice Hunedoara, cu id ( );
- spre latura nord-estică se află două parcele, ce au fost comasate, cu id ( )



În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. prin H.C.L. 91/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr.465/2023, 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.

## 2.2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Țesutul urban construit în zonă nu este continuu, fiind edificat în mică măsură.

Pe teren nu se află rețele edilitare ce ar necesita devieri.

Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban, strada Pădurii beneficiază de rețele de apă – canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare ale municipiului Hunedoara, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orășenesc Deva, Simeria, Hunedoara, ce formează conurbația „Corvina” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren) și la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologica complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 293,76 până la cota 298,50 pe o lungime de 35,0 m, rezultă o pantă medie de 13,5 %.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici :  $a_g = 0,10g$ ;  $T_c = 0,7$  sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

## 2.4. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului spre limita sa nord-vestică se află strada Pădurii din care se realizează acesul la teren și de unde se vor realiza extinderile de rețele edilitare; există rețea de alimentare cu apă rece și canalizare; rețele electrice aeriene de joasă tensiune și rețea de distribuție gaze naturale.

## 2.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PROPUNERI DE MOBILARE

### **Prezentarea investiției propuse**

Se propune construirea unei locuințe amplasate individual, în regim de înălțime demisol și parter. Demisolul rezultă ca nivel din utilizarea declivității terenului.

Suprafața construită propusă este de cca. 136,0 mp, iar suprafața construit desfășurată de cca. 272 mp. Accesul la lotul în studiu se va realiza prin calea de acces existentă – strada Pădurii ce necesită modernizare și lărgire a prospectului pentru a se



conforma normativelor în vigoare.

Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, Coeficientul de utilizare al terenului va fi de 0,7.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și tema de proiectare solicitată. Imobilul se va racorda la utilitățile existente pe calea de acces, cu extinderile care vor fi necesare. Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

Din punct de vedere constructiv, structura de rezistență a locuinței va fi realizată din zidărie portantă și stalpi și grinzi dispuse după două direcții; infrastructura va fi alcătuită din fundații din beton, structura din zidărie portantă, samburi, centuri și planșee din beton armat.

Planșeele vor fi din beton armat monolit și vor rezema pe grinzile cadrelor sau centuri.

Acoperirea propusă este de tip terasă. Scările interioare și exterioare se vor realiza din beton armat.

Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă cu goluri verticale, executați cu cărămidă izolantă, cu golurile umplute cu vată minerală, blocuri omologate cu conductivitate termică = 0,103W/mK, rezistență la transfer termic  $R=4,055\text{m}^2\text{K/W}$ , indice foarte bun de izolare acustică, consum foarte redus de mortar, clasa A1 de reacție la foc, prietenoase cu mediul.

Locuința va fi finisată cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor rezidențiale urbane.

Distanțele zonei construibile față de limitele lotului vor fi conform tabelului următor:

Nr. crt.	DISTANȚELE ZONELOR CONSTRUIBILE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR/ ÎNĂLȚIMI	U.m. (M)
A	LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ INDIVIDUALĂ - D+P	
1	ALINIERE LA STRADA PĂDURII - -	8.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	2.40
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	1.00
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	12.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ D+P (ATIC)	7.00

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă și canalizare asigurându-se astfel condițiile cerute de art. 14/H.G. 525/96.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de



gaz stradală.

Locuința va fi dotată cu instalațiile interioare: sanitare - apa și canalizare; electrice - iluminat, prize și curenți slabi; gaze naturale - instalație de utilizare pentru centrala termică și bucatărie; termice - instalație interioară de încălzire; telecomunicații - cablu.

### 3. INDICATORI PROPUȘI

Pentru zona funcțională rezidențială propusă Procentul propus de Ocupare al terenului va fi de maxim 35% iar Coeficientul propus de Utilizare al terenului va fi de maxim 0,7.

Față de totalul suprafeței reglementate au fost evidențiate procentele fiecărei zone funcționale propuse, astfel:

BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT	EXISTENT		PROPUNERE	
	supraf. (mp)	=%	suprafață (mp)	%
DESTINAȚIA TERENURILOR				
ZONĂ REZIDENȚIALĂ PROPUȘĂ - LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ	-	-	<b>136,00</b>	<b>27,59</b>
CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:	-	-	<b>92,30</b>	<b>18,72</b>
ALEI CAROSABILE, PARCARI	-	-	60,00	12,17
TROTUARE	-	-	32,30	6,55
ZONE VERZI, GRADINA	-	-	<b>260,70</b>	<b>52,88</b>
ZONA GOSPODĂRIRE - PLATFORMA COLECTARE SELECTIVĂ	-	-	<b>4,00</b>	<b>0,81</b>
TEREN NEPRODUCTIV INTRAVILAN	493,00	100,0	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	<b>493,00</b>	<b>100,00</b>	<b>493,00</b>	<b>100,00</b>

INDICI URBANISTICI: P.O.T. = MAX. 35%; C.U.T. = MAX. 0,7

### 4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIILOR PROPUSE ÎN ZONĂ

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcția locuinței nu va depăși 7 m până la atic.

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

Investiția completează în mod firesc prelungirea străzii Pădurii, formând planul secund rezidențial față de strada Carol Davila și Bulevardul 1848.

### 5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin implementarea obiectivului propus în prezenta documentație se estimează un impact favorabil atât pe plan economic cât și în domeniul social. Pentru obținerea unor evoluții urbane pozitive este important ca documentația de urbanism să reflecte în cât mai mare măsură cerințele comunității și specificul local în armonie cu configurația naturală a sitului, contribuind astfel la consolidarea identității țesutului urban. Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara.



**6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

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 PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ 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 PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, 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 infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

Luat la cunoștință beneficiar

Întocmit,  
Coordonator RUR  
arh. Kalauz Maria Angela  
Keops Urban Concept S.R.L.

