

## 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

Șef proiect: arh. Kalauz Karoly

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: ANSAMBLU DE LOCUINȚE
- NUMĂR PROIECT: 29/09.2025
- BENEFICIAR: IONESCU CORNELIU, cu domiciliul în Deva, strada Cuza Voda, bl.D4A, sc.1, ap.2, nr. 35
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, orașul Simeria, zona situată între străzile Mierlei și Lăstunului
- Certificat de Urbanism nr. 80/18.06.2025

### 2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație propune realizarea unei parcelări ce se va realiza în vederea construirii de locuințe individuale (D)+P+1(M).

Terenul face parte dintr-un studiu urbanistic mai amplu ce a fost reglementat prin aprobarea P.U.Z. cu H.C.L. nr. 82/2006, pentru realizarea unui ansamblu rezidențial. Parcelarea nu a putut fi materializată în totalitate, deoarece un lot cu proprietar privat întrerupe continuitatea căilor de acces, segmentând ansamblul propus. În această situație a fost necesară reluarea studiului urbanistic prin prezenta documentație, ce propune o nouă parcelare a unei părți din întregul teren, devenit intravilan. Parcelele constituite conform Planului urbanistic aprobat au fost comasate în vederea realizării unei noi parcelări, independente față de loturile adiacente.

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 viitoarelor obiective de investiție pe terenul în suprafață totală de 19550,00 mp, din acte.

#### 2.1. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul terenului se află în zona sudică a orașului Simeria, în plan secund și în amonte față de strada Șoseaua Națională – DN7, cu acces din strada Lăstunului sau din strada Mierlei.

După comasarea loturilor existente conform parcelării din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 82/2006, terenul devine un singur lot ce totalizează suprafața de 19550,0 mp, conform Extrasului de C.F. nr. 71330 Simeria, nr. Cad. 71330, proprietar Ionescu Corneliu, categoria de folosință arabil intravilan.

Vecinătățile imobilului sunt:

- spre latura nordică se află un teren cu nr. Cad. 3023, proprietate privată, liber de construcții, arabil și un teren – lot desprins din parcela inițială, cu id 71331;
- spre latura vestică se află un drum, continuare a străzii Mierlei;



- spre latura sudică se află un teren destinat zonei rezidențiale studiate prin P.U.Z aprobat în anul 2006, cu id nr.64662;
- spre latura estică se află un drum, continuare a străzii Lăstunului.

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. 45/1999, cu valabilitatea prelungită și parțial prevederile P.U.Z. Ansamblu de locuințe aprobat prin H.C.L. 82/2006.

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 în studiu este încadrat conform PUG al orașului Simeria în intravilan, zonă rezidențială cu clădiri propuse de tip urban, în regim de înălțime (D)+P-P+1(M) nivele.

## 2.2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

În prezent lotul având C.F. nr. 71330 Simeria este neconstruit și nu este împrejmuit.

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

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

Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban pe străzile Lăstunului și Mierlei, fiind necesare extinderi de rețele până la amplasamentul studiat.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare ale orașului Simeria, 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 209,60 până la cota 230,10 pe o lungime de 169,0 m, rezultă o pantă medie de 7,3 %, mai accesuată spre strada Lăstunului și aproape orizontală spre coama dealului, spre strada Mierlei.

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 estică se află strada Lăstunului din care se realizează acesul la teren și de unde se vor realiza extinderile de rețele edilitare.



## 2.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PROPUNERI DE MOBILARE

**Prezentarea investiției propuse**

Se propune parcelarea pentru construirea de locuințe amplasate individual, două zeci și cinci de loturi pentru locuințe și un lot pentru folosința comună, cuprinzând căile de acces (drumuri, parări, trotuare) și zonele verzi în aliniament. Locuințele vor avea regimul de înălțime parter și un etaj, sau mansardă, iar în funcție de declivitatea terenului se poate realiza demisol.

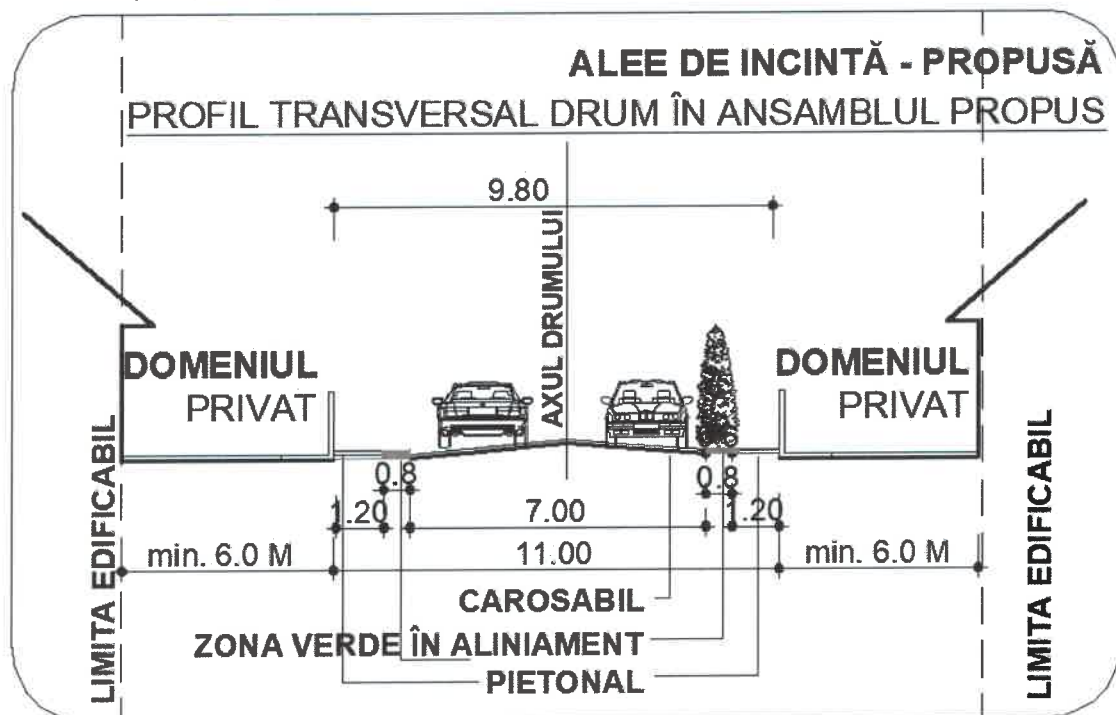
Profilul transversal propus al căii de acces din incintă are o lățime a zonei carosabile de 7,0 m, simetric dispuse față de axul drumului zonă verde în aliniament de câte 1,0 m și trotuare de câte 1,5 m, cu zone lărgite pentru parări și accese carosabile la locuințe.

În profil longitudinal se propune un traseu ușor sinuos din două motive: - asigurarea unei lungimi mai mari în zona pantei mai accentuate a terenului; și evitarea unui drum în pantă cu traseu direct pentru a limita viteza de parcurs.

Geometria străzii propuse este în corelare cu prevederile normativului P118-1/2025 și ale H.G. 525/1996, astfel:

**4.11.1.** - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.



Parcelele vor fi conformate cu respectarea H.G. 525/1996 actualizată, art. 30 privind parcelarea.

Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,0.

Loturile propuse, suprafețele, distanțele față de limitele loturilor, indicii urbanistici sunt prezentate în tabelul următor:



## PARCELE PROPUSE - SUPRAFEȚE, FUNCȚIUNE, INDICI TERITORIALI, DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITE

| NR. LOT | SUPRAFAȚA  | DESTINATIE TEREN/<br>REGIM H.                                | P.O.T.max/<br>Supraf.constr. max. | ALINIERE<br>FAȚĂ DE<br>ALINIAMENT<br>STRADAL (M) | LIMITA<br>DREAPTA<br>(M) | LIMITA<br>STÂNGA<br>(M) | LIMITA<br>POSTERIOARA<br>(M) | C.U.T.<br>max/H |
|---------|------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOT 1.  | 473.77 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 165.82                      | 6.0                                              | 6.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 2.  | 507.18 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 177.51                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 3.  | 760.25 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 266.09                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 4.  | 639.40 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 213.49                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 5.  | 582.88 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 204.01                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 6.  | 673.33 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 235.66                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 7.  | 495.18 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 173.31                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 8.  | 712.79 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 249.48                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 9.  | 495.17 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 173.31                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 10. | 714.58 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 250.10                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 11. | 576.50 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 201.78                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 12. | 737.95 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 258.28                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 13. | 662.65 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 231.93                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 14. | 655.31 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 229.36                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 15. | 662.48 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 231.87                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 16. | 656.86 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 229.90                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 17. | 662.36 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 231.83                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 18. | 658.61 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 230.51                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 19. | 662.20 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 231.77                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 20. | 660.03 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 231.01                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 21. | 660.44 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 231.15                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 22. | 659.55 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 230.84                      | 6.0                                              | 3.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 23. | 654.42 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 229.05                      | 6.0                                              | 6.0                      | 3.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 24. | 704.35 mp  | Locuința/ (D)+P+1(M)                                         | 35% = 246.52                      | 6.0                                              | 3.0                      | 6.0                     | 6.0                          | 1/8M            |
| LOT 25. | 4220.08 mp | ALEI CAROSABILE, PARCĂRI, TROTUARE, ZONA VERDE ÎN ALINIAMENT |                                   |                                                  |                          |                         |                              |                 |

Suprafața teren intravilan reglementat = 19550.00 mp

Construcțiile propuse ale locuințelor individuale vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și tema de proiectare solicitată. Imobilele se vor 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 locuințelor va fi realizată în conformitate cu cerințele de calitate prevăzute prin Legea 10/1991, categoria de importanță D, clasa de importanță IV; infrastructura va fi majoritar alcatuită din fundații din beton, structura din zidărie portanta, samburi, centuri și planșee din beton armat.

Locuințele vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuințe urbane.



## 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, apele fiind dirijate gravitațional, spre strada Lăstunului;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos sau pompe de căldură cu funcționare pe energie electrică. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de gaz stradală.

Locuințele vor fi dotate cu instalațiile interioare: sanitare - apă 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 1,0.

Față de totalul suprafeței reglementate au fost evidențiate procente pentru fiecare zonă funcțională propusă, astfel:

| BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT                                    | EXISTENT        |               | PROPUNERE       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| DESTINAȚIA TERENURILOR                                                          | supraf. (mp)    | %             | suprafață (mp)  | %             |
| <b>ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE (D)+P+1(M)</b>                      | -               | -             | <b>15328.24</b> | <b>79.11</b>  |
| CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:                                                   | -               | -             | <b>3904.69</b>  | <b>19.32</b>  |
| ALEI CAROSABILE                                                                 | -               | -             | 2238.60         | 12.27         |
| PARCĂRI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ                                                     | -               | -             | 169.43          | 0.84          |
| TROTUARE                                                                        | -               | -             | 1496.66         | 6.21          |
| ZONE VERZI AMENAJATE                                                            | -               | -             | <b>317.07</b>   | <b>1.57</b>   |
| TEREN AGRICOL INTRAVILAN                                                        | <b>19550.00</b> | <b>100.00</b> | -               | -             |
| TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL<br>REGLEMENTĂRILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z. | <b>19550.00</b> | <b>100.00</b> | <b>19550.00</b> | <b>100.00</b> |

## 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, construcțiile de locuințe nu vor depăși 8 m până la atic.

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



Investiția completează în mod firesc zona, continuând funcțiunea rezidențială existentă, cu descărcare fluxului carosabil și pietonal pe două laturi.

#### 5. PREZENTAREA CONSECINTELOR 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 orașului Simeria.

#### 6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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<br>Avize, studii topografice, geotehnice                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                             | Taxe operațiuni cadastrale<br>Costuri documentație urbanism, taxe avize                       |
| Etapa II                              | După aprobarea PUZ de către Consiliul Local al orașului Simeria 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 bransamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                             | Costurile lucrărilor de bransamente, parcare, zone verzi                                      |
| Etapa V                               | Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                             | Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale                                             |

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



Luat la cunoștință beneficiar  
Ionescu Corneliu

