



# B.I.A. ARMASESCU DUMITRU

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania

Tel. 0254210927

E-mail: bia.armasescu@yahoo.com

Proiect nr. 261/2018

**LOCUINTA FAMILIALA**

Faza: PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **a) INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- a) Denumirea proiectului: LOCUINTA FAMILIALA
- b) Amplasament: localitatea Archia, nr. 70
- c) Beneficiar: RAI IOAN COSMIN si RAI ADRIANA MARIA
- d) Proiectant general: B.I.A. ARMASESCU DUMITRU
- e) Data elaborarii : octombrie 2018

#### **a) Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine, in baza unui contract de donatie, un teren in extravilanul localitatii Archia. Terenul are o suprafata de 1000 mp si este inregistrat in CF 75739, numar cadastral 75739. Accesul se face din drumul asfaltat.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta familiala.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 233/10.05.2018 de catre Primaria Municipiului Deva.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.*

Conform PUG, amplasamentul este situat in extravilan. Folosinta actuala a imobilului este teren arabil. Terenul fiind in extravilan nu are functiune aprobata prin PUG.

#### **1.3. Surse de documentare**

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.

• *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.* In paralel cu intocmirea acestui PUZ, se elaboreaza studiul geotehnic si solutiile de racordare la retelele edilitare.

• *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

• *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

In PATZ, zona respectiva este prevazuta pentru constructii de locuinte si dotari complementare.

## **b) STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **a) Evolutia zonei**

• *Date privind evolutia zonei.* Terenul in care se propune amplasarea locuintei este intr-o zona cu terenuri folosite in scopuri agricole. Accesul la aceste terenuri se face de pe drumul asfaltat.

In ultimul timp zona s-a dezvoltat ca zona rezidentiala.

Terenul este amplasat in vecinatatea obiectivului turistic "Conacul Archia" ceea ce creeaza premisele dezvoltarii acestei zone din punct de vedere urbanistic.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

• *Terenul* este situat in extravilanul satului Archia intr-o zona in care in ultima perioada sau construit locuinte individuale.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Satul Archia este o localitate componenta a municipiului Deva. Zona luata in studiu prezinta interes pentru construirea de locuinte.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect. Terenurile din vecinatatea parcelei de teren au folosinta agricola sau pentru constructia de locuinte.

### **2.4. Circulatia**

*Aspecte critice privind circulatia.*

Parcela de teren care face obiectul PUZ este accesibila din drumul asfaltat, dar care nu indeplineste conditiile de strada, neavand latimea necesara, lipsind trotuarele amenajate si zonele verzi.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici functionale.* Zona este preponderent agricola.

*Relationari intre functiuni.* In zona este Conacul Archia ,cu functiunea turistica si de alimentative publica, precum si locuinte individuale. Aceste functiuni sunt compatibile intre ele, iar distantele intre diferitele constructii sunt suficient de mari pentru a asigura conditii de protectii la zgomot.

*Gradul de ocupare a terenului.* Amplasamentul este liber de constructii.

*Asigurarea cu servicii a zonei.* In zona nu exista nici un fel de servicii.

- a) Zona este izolata fata de restul localitatii si a atare nu sunt dotari comerciale de invatamant sau sanatate.

*Asigurarea cu spatii verzi.* Terenul are categoria de folosinta arabil.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

*Principalele disfunctionalitati.*

- b) Drumul asfaltat nu este amenajat pentru a indeplini conditiile de strada, neavand latimea necesara, nici zone verzi si trotuare. Nu exista in zona dotari comerciale, de invatamant sau sanatate, desi prezinta interes pentru construire de locuinte.

## **2.6. Probleme de mediu**

*Relatia cadru natural-cadru construit.* Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care sa fie puse in valoare.

*Evidentierea riscurilor naturale si antropice.* – Nu exista asemenea riscuri

*Marcarea punctelor care prezinta riscuri pentru zona* –Nu exista asemenea riscuri.

*Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie-* In zona nu exista monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

*Evidentierea potentialului balnear si turistic.* Zona nu are potential balnear sau turistic.

## **2.7. Echiparea edilitara**

Amplasamentul dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare , alimentare cu gaze naturale si energie electrica.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Din dezbaterile publice nu au rezultat puncte de vedere care sa influenteze solutia de urbanism adoptata.

## **c) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare** Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

**3.2. Prevederi ale PUG** In conformitate cu PUG, amplasamentul este in extravilan si ca atare nu sunt reglementari in PUG.

**3.3. Valorificarea cadrului natural** Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

## **3.4. Modernizarea circulatiei.***Organizarea circulatiei*

Prin proiect se propune largirea drumului comunal pentru a asigura prospectul de strada de categoria a III a, respectiv, partea carosabila cu doua benzi, zone verzi si trotuare pe ambele laturi. Latimea totala este de 10,00m. Pentru a asigura acest prospect se propune ca detinatorii de terenuri sa cedeze suprafetele de teren necesare. DESI In planșa 4, sunt evidentiate aceste suprafete de teren.

## **3.5. Zonificarea functionala. Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.**

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta
- zona cu accesul auto (din aleea de legatura cu str. Archia) si o parcare zona de trotuare si alei pietonale
- zone verzi amenajate

## BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	80,00	8,00
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	77,89	7,79
3.	Trotuare	-	-	36,35	3,63
4.	Zone verzi amenajate	-	-	801,76	80,18
5.	Terenul care se cedeaza pentru modernizarea drumului	-	-	4,00	0,40
5.	Teren arabil	1.000	100,00	-	-
6.	Total	1.000	100,00	1.000	100,00

POT existent: 0,00%  
propus: 8,00%

CUT existent: 0,00  
propus: 0,08

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa.* Pentru alimentarea cu apa va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de APA PROD.
- *Canalizarea.* Pentru racordarea la canalizarea menajera va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de APA PROD.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* va fi asigurat de o centrala termica pe gaz.
- *Gunoii menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

### **3.7. Protectia mediului**

Activitatea propusa prin proiect nu produce noxe care sa afecteze mediul.  
Gunoii va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu sunt necesare investitii din fonduri publice pentru asigurarea utilitatilor. Intreaga investitie se realizeaza din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizata investitia este in proprietatea privata a investitorului.

Este necesar ca beneficiarul sa doneze suprafata de teren de 4,00 mp, pentru largirea strazii. Imprejmuirea va fi amplasata la limita terenului cedat pentru largirea strazii.

#### **4.CONCLUZII**

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este in curs de elaborare.

Coordonator RUR  
arh.Armasescu Dumitru