

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1 Denumirea proiectului

Lotizare în vederea construirii de locuințe

1.2 Amplasamentul proiectului inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului

Terenul este situat parțial în intravilan, respectiv parțial în extravilan, în zona de nord a localității Archia, adiacent drumului comunal DC 124 și este proprietatea beneficiarilor **DONTU DENIS-RAUL** și **DONTU JESSICA** conform extrasului **C.F. 70242** atașat prezentei documentații.

Terenul are suprafața de **3 871 mp** și are categoria de folosință **arabil**, respectiv **faneata**. Amplasamentul are forma rectangulară, cu un front la strada de 26.15 m, și o adâncime de max. 150.00 m. Terenul este **neîmprejmuit** în prezent și **liber de construcții**.

Accesul la amplasament se realizează din **drumul comunal DC 124**.

**Amplasamentul
obiectivului**

Jud. Hunedoara, Loc. Archia

Vecinătăți

Nord - Domeniu Public

Sud - Domeniu public, Drum Comunal DC 124

Est - Domeniu Privat, CF 61639 Mihaescu Rodica și Danil, CF 76054 Stoica Andreea Roxana

Vest - Domeniu Privat, CF 71832 Dobrinda Roxana Alina

Adresa obiectivului

Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Archia

Denumire beneficiari

DONTU DENIS-RAUL și DONTU JESSICA

Adresa beneficiar

Jud. Hunedoara, Loc. Simeria, str. Ioan Slavici, nr. 9

1.3 Funcțiuni propuse

Pe terenul proprietate privată a beneficiarilor se propune **lotizarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale**.

Terenul va fi împărțit în **7 loturi destinate construcțiilor de locuințe cu regim de înălțime maxim D+P+E**, conform destinației stabilite prin PUG – UTR 25.

Funcțiunea principală propusă este **locuirea individuală**, urmărindu-se crearea unui ansamblu rezidențial coerent, compatibil cu caracterul existent al localității și cu tendința de dezvoltare a zonei de nord a localității Archia.

Funcțiunile complementare admise includ **spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile interne**, precum și **3 locuri de parcare comune** destinate utilizatorilor zonei.

Prin realizarea investiției se urmărește **extinderea intravilanului localității și integrarea unei zone rezidențiale noi**, contribuind la dezvoltarea echilibrată a frontului construit de-a lungul drumului comunal DC 124 și la diversificarea ofertei de locuințe în arealul rural.

2. INDICATORII PROPUȘI

Indicatorii urbanistici pentru terenul studiat		Se propun următorii indicatori urbanistici	
St	= 3 871 mp	St	= 3 871 mp
Sc.existent	= 0 mp	Sc. max propus	= 806.4 mp
Scd.existent	= 0 mp	Scd. max propus	= 2 419.2 mp
P.O.T. existent	= 0,00 %	P.O.T. max propus	= 35 %
C.U.T. existent	= 0,00	C.U.T. max propus	= 0.62

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI

Amplasamentul proiectului este situat în zona de nord a localității Archia, într-un areal aflat în extindere rezidențială, caracterizat prin prezența locuințelor individuale și a terenurilor agricole în curs de urbanizare. Poziționarea de-a lungul drumului comunal DC 124 favorizează integrarea firească a noilor construcții în țesutul existent și asigură o legătură directă cu zonele deja construite.

Integrarea investiției este una naturală și coerentă, contribuind la completarea frontului construit și la dezvoltarea controlată a localității. Proiectul propune o parcelare echilibrată și amenajări corespunzătoare (cale de acces, alee pietonală, spațiu verde comun), consolidând caracterul rezidențial al zonei și creând premisele pentru o dezvoltare urbanistică ordonată și sustenabilă.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Implementarea proiectului de **lotizare în vederea construirii de locuințe individuale** va genera efecte pozitive la nivel economic și social, contribuind la dezvoltarea echilibrată a localității Archia și la creșterea atractivității sale rezidențiale.

Proiectul favorizează **extinderea controlată a intravilanului și valorificarea terenurilor agricole aflate la limita zonei construite**, prin transformarea acestora în loturi reglementate urbanistic și dotate cu infrastructură de acces și utilități.

Din punct de vedere social, investiția va contribui la **crearea unui nou nucleu de locuire**, oferind oportunități pentru stabilirea tinerelor familii și pentru consolidarea comunității locale.

Pe termen mediu și lung, investiția va determina **creșterea valorii de piață a terenurilor și imobilelor din zonă**, va spori veniturile la bugetul local prin impozite și taxe aferente și va contribui la **dezvoltarea durabilă a localității Archia**, prin integrarea acesteia într-un model coerent de extindere urbană și infrastructurală.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CARE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile aferente realizării investiției vor fi suportate integral de către beneficiari. Acestea includ **lucrările de infrastructură internă** (drumuri de acces, alei pietonale, platforme, spații verzi), **amenajările exterioare**, precum și **realizarea bransamentelor individuale la utilități**.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu se solicită intervenții din partea autorităților publice locale sau centrale pentru finanțarea sau realizarea lucrărilor de utilități ori infrastructură în interiorul amplasamentului.

Întocmit

Arh. Stag. Maria DOMIDE

Arh. Anca BOTEZAN