

OS.C. Minicasa Prest. S.R.L.  
Pr. Nr. 831-Locuință familială cu  
regim de înălțime parter.  
Faza: P.U.Z.

## Memoriu de prezentare

### I. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: P.U.Z.- STATIE SERVICE AUTO.  
Beneficiar: Lemneata Vasile Romulus Întreprindere Industrială.  
Proiectant general: S.C. Minicasa Prest S.R.L.– p-ța Victoriei, nr.2, clădirea  
IPH; cam116, Deva.  
Data elaborării: noiembrie 2019.

#### 1.2. Obiectivul P.U.Z.

Solicitări ale temei program.

Imobilul (teren) situat în extravilan este proprietate privată persoanei juridice Lemneata Vasile Romulus Întreprindere Individuală .

Prin exprimarea intenției beneficiarilor de a construi o stație service auto cu regim de înălțime parter se impune necesitatea măririi intravilanului cu 2972 mp.

Prin mărirea intravilanului se creează posibilitatea dezvoltării în timp a unui ansamblu de construcții cu funcțiunea de servicii.

Prin această propunere se răspunde unei cerințe concrete de dezvoltare a unei zone în extremitatea sudică a satului Banpotoc, com Harau.

Surse de documentare:

- PATJ 411/2008 – aprobat prin hotărârea CJ Hunedoara – nr. 142 / 2010; Si a reglementarilor doc. de urbanism nr. 221/2011, faza PUG, aprobată prin HCL al com. Harau nr. 86/2017.
- Regulament general de urbanism HGR 525/1996.
- Ridicare topografică Stereo 70.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

În zonă se găsesc locuințe și unități productive agricole, terenuri agricole și pășuni situate în apropierea perimetrului intravilan al satului Banpotoc și Chimindia.

Prin cumpărarea sau moștenirea terenurilor din zonă, noii proprietari doresc să construiască unități de servicii și anexe ale acestora.

Prin aceste elemente zona are potențial de dezvoltare rezidențială.

### 2.2 Încadrarea în localitate.

Perimetrul propus este situat în extremitatea estică a localității Banpotoc, com. Harau.

Accesul se face din drum județean D.J. 107A.

Zona dispune de posibilități de racordare la rețeaua de distribuție energie electrică.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural.

Zona beneficiază de un cadru natural de deal.

Clima zonei este adecvată atât vara cât și în sezonul rece, terenul de fundare este normal, admițând o presiune de cca.2 kg / cmp.

Zona nu are riscuri naturale.

#### Circulația

Accesul la porțiunea de teren cuprinsă în PUZ și inclusă în intravilan se face din drum județean, D.J. 107A.

### 2.4 Ocuparea terenurilor.

Construcțiile se vor amplasa pe o parcelă, cu front la drum de cca. 24,50 m. și pe o adâncime de cca. 121,00 m.

Regimul de înălțime propus este P.

Zona nu are asigurate utilități, acestea se vor asigura în viitor prin extinderea rețelelor existente.

Principalele disfuncționalități sunt :

- teren nesistematizat – in zona studiata.
- Lipsă rețele de apă, canal, gaz metan in zona studiata.

### 2.5 Echipare edilitară.

#### 2.6.1 Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus nu sunt conducte de apă. Pe partea stângă a drumului județean DJ 107 A este o conductă de alimentare cu apă.

#### 2.6.2 Canalizarea apelor

Pe amplasament nu este conductă de canalizare unitare. Pe partea dreapta al drumului județean DJ 107 A este o conductă de canalizare a apelor uzate.

#### 2.6.3 Alimentarea cu căldură

Incalzirea se va face in centrală proprie pe combustibil solid, lemne.

#### 2.6.4 Linii de alimentare cu energie electrică

Pe amplasament nu sunt rețele electrice de medie sau de joasă tensiune.

#### 2.6.5 Telecomunicații

Nu există linie telefonică fixă. Pentru amplasamentul propus se va utiliza telefoania mobilă.

#### 2.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasament nu sunt rețele de gaze naturale.

### 2.6 Probleme de mediu.

Terenul este situat în sudul satului Banpotoc, com. Harau și nu crează probleme care să afecteze mediul.

## 2.7 Opțiuni ale populației.

Populația com. Harau este favorabilă dezvoltării zonei de locuit cu funcțiuni complementare în sudul intravilanului existent al satului Banpotoc.

Proiectantul consideră oportune și fundamentate solicitările beneficiarului.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Teren extravilan, arabil, cu acces existent, în zonă cu potențial de dezvoltare, cu cadru natural adecvat.

### 3.2 Prevederi ale P.U.G.

Prin PUG terenul este extravilan, cu destinația arabil.

**Amplasamentul nu este situat în zonă cu restricții, sit arheologic, iar în zonă nu au fost descoperite vestigii arheologice.**

### 3.3 Valorificarea cadrului natural.

Fiind situat în zonă cu vegetație de deal, cadrul natural este deosebit de frumos, propice pentru locuințe și servicii, case de vacanță și anexe agricole.

### 3.4 Organizarea circulației:

Circulația în zonă nu se modifică. Accesul la porțiunea de teren inclusă în intravilan se face pe drumul județean existent, care nu necesită modernizare.

### 3.5 Regimul de aliniere:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL LOCUINTEI VA FI P, CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNISA DE 3,60 M.

Terenul sistematizat fiind plat, se propune situarea construcției cu o retragere de minimum 33,00 ml. de la limita estică.

### 3.6 Zonificarea funcțională, bilanț și indici urbanistici.

Bilanț teritorial

	existent		propus	
	mp.	%	mp.	%
Total zonă studiată	2972,00	100,00	2972,00	100,00
Din care				
- zonă de circulație	--	--	1500,00	50,48
- zonă de construcții	--	--	280,00	9,42
- teren liber de construcții	2972,00	100,00	1192,00	40,10

$$POT = 280,00 \times 100 : 2972,00 = 9,42\% ; \quad CUT = 280,00 : 2972,00 = 0,094$$

Indicatorii pot fi modificați prin adaptare la teren a DTAC, fără a se depăși valorile maxime prevăzute de Regulamentul General de Urbanism.

### 3.7 Dezvoltarea echipării edilitare :

#### 3.7.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă al obiectului proiectat se va face din conducta de apă existentă pe partea stângă al . stângă a drumului județean DJ 107 A

### 3.7.2 Canalizarea apelor

Colectarea apelor uzate se va face prin canalizarea de incintă. Apele care pot fi contaminate cu hidrocarburi, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Întrucât terenul se află sub nivelul drumului județean, ar fi posibil ca evacuarea apelor uzate să necesite pompare.

### 3.7.3 Alimentarea cu căldură

Obiectivul proiectat va fi încălzit cu centrală termică pe lemne, iar prepararea apei calde menajere se va face cu boiler

### 3.7.4 Alimentarea cu energie electrică

Modul de alimentare cu energie electrică al obiectivelor îl va stabili furnizorul energiei electrice pe baza chestionarului energetic.

### 3.7.5 Telecomunicații

Locuințele nu necesită racord de telefonie fixă. Se va utiliza telefonie mobilă.

### 3.7.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaze naturale, iar locuința poate funcționa și cu combustibil solid sau cu butelie de gaze lichefiate.

### 3.7.7 Probleme de mediu.

Prin construirea de locuințe nu se produc efecte asupra mediului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face selectiv în europubelă, care se ridică periodic de unitatea de salubritate din comună..

Concluzii - măsuri în continuare .

Prin PUZ se propune includerea zonei în intravilanul comunei Harau, sat Banpotoc.

Dezvoltările propuse sunt realizabile fără intervenții majore.

Având în vedere solicitările concrete pentru construire, propunerea este fezabilă.

Proiectantul propune aprobarea P.U.Z. în forma prezentată.

Întocmit:

arh. ILIȘIU EUGEN

ing. VIDRA IOAN