

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting
 URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,
 AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Plan Urbanistic Zonal

AMPLASARE HALA DEPOZITARE PAPETARIE SI BIROU

NR.CAD_7265-MERCA MIHAI-NICOLAE

Com. Santandrei, str. Raturi nr.10, cad_7265, jud. Bihor



Nr. Proiect 178/ iulie 2019



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

AMPLASARE HALA DEPOZITARE PAPETARIE SI BIROU NR.CAD_7265-

MERCA MIHAI-NICOLAE

Com. Santandrei, str. Raturi nr.10, cad_7265, jud. Bihor

Beneficiar : MERCA MIHAI-NICOLAE

Initiator: S.C. ARH VISION S.R.L.-arh. Nicolau Capus Diana

Data elaborării: iulie. 2019

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- = CERTIFICAT DE URBANISM
- = ACTE DE PROPRIETATE (EXTRAS C.F.)
- = MEMORIU JUSTIFICATIV
- = REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- = AVIZE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

PLAN CADASTRAL DE DELIMITAREA PROPRIETATII

1/U - PLAN DE INCADRARE IN ZONA

2/U - ANALIZA CADRU EXISTENT

3/U – CIRCULATIA TERENURILOR

4/U – REGLEMENTARI URBANISTICE

5/U – PLAN UTILITATI

Intocmit :
arh. Nicolau Capus Diana



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

AMPLASARE HALA DEPOZIT PAPETARIE SI BIROU NR.CAD_7265-MERCA MIHAI NICOLAE

Beneficiar : **MERCA MIHAI NICOLAE**

Initiator: S.C. ARH VISION S.R.L.-arh. Nicolau Capus Diana

Data elaborării: **iulie 2019**

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoasterea documentatiei

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru

AMPLASARE HALA DEPOZIT PAPETARIE SI BIROU NR.CAD_7265-MERCA MIHAI NICOLAE

Beneficiar : **MERCA MIHAI NICOLAE**

Data elaborării: **iulie 2019**

1.2. Obiectul lucrării

Proprietarul terenului studiat in acest P.U.Z. , MERCA MIHAI NICOLAE nr.cad_7265, care intentioneaza sa obtina Hotararea de Consiliu Local al comunei Santandrei pentru „AMPLASARE HALA DEPOZIT SI BIROU, NR.CAD_7265-MERCA MIHAI NICOLAE”

Planul Urbanistic Zonal s-a solicitat de catre Primaria Com. Santandrei prin Certificatul de Urbanism nr.223 din 14.06.2018(valabil 24luni).

Obiectul lucrării îl constituie stabilirea condițiilor specifice de aprobare a realizării investiției dorite de catre beneficiar, reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară, asigurarea accesului carosabil și pietonal, stabilirea zonelor de protecție.

Zona de studiu a PUZ-ului: aria delimitata de parcela cu nr.cad_1452(Vest), parcelele cu nr.cad 831(Est), si strada Raturi in Nord.

Prin PUZ se va studia:

- dezvoltarea rețelei stradale si asigurarea accesului la parcele
- stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcela studiata nr.cad._2765,(regim de inaltime, indici urbanistici, regim de aliniere, retrageri fata de mejdii.), Regim maxim de inaltime propus: P, P+E(M),-POT maxim =50,0%, CUT maxim=1,50.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

- asigurarea unui numar de parcaje normat conform Legii pentru zona de servicii dar nu mai puțin de 4 ocure de parcare.

Relieful în zona studiată este cel caracteristic zonei de ses.

Condițiile climatice caracteristice respectivei zone , sunt cele ale unei clime temperat continentale, moderate, fără schimbări bruște de temperatură și umiditate.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Reglementari conf. PUG com. Santandrei-UTR 4-L1

Prezenta lucrare s-a intocmit in baza comenzii beneficiarului terenului studiat in acest P.U.Z. , MERCA MIHAI-NICOLAE nr.cad_2765 si care intentioneaza sa obtina Hotararea de Consiliu Local al comunei Santandrei pentru „AMPLASARE HALA DEPOZIT PAPETARIE SI BIROU NR.CAD_2765-MERCA MIHAI NICOLAE.”

Planul Urbanistic Zonal s-a solicitat de catre Primaria Com. Santandrei prin Certificatul de Urbanism nr.223 din 14.06.2018(valabil 24luni).

Obiectul lucrării îl constituie stabilirea condițiilor specifice de aprobare a realizării investiției dorite de catre beneficiar, reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară, asigurarea accesului carosabil și pietonal, stabilirea zonelor de protecție.

Zona de studiu a PUZ-ului: aria delimitata de parcela cu nr.cad_1452(Vest), parcelele cu nr.cad 831(Est), si strada Raturi in Nord.

Prin prezentul P.U.Z. se va reglementa parcela nr. cad_2765.

Cu privire la organizarea zonei se impune integrarea si armonizarea acestui spatiu cu cadrul natural existent .

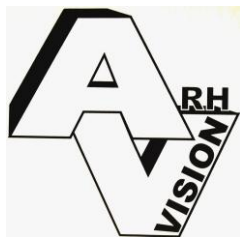
3. SITUATIA EXISTENTA

Terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privata a statului si proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Parcela nr.cad_2765 in suprafata de 489mp apartine de MERCA MIHAO NICOLAE si este situata in comuna Santandrei, str. Raturi nr.10, ne.cad_2765, jud. Bihor.

Terenul este situat in intravilanul comunei Santandrei.

Conform P.U.G. Santandrei terenul cu nr.cad. 7265 este situat in U.T.R.4-L1- zona cu functiune predominanta de locuire cu functiuni complementare (zone verzi, comert, servicii) cu interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting
URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,
AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Regulamentul general al P.U.G.-ului in vigoare stabileste pentru functiunea de locuire urmatoarele reglementari:

- Suprafata minima a terenului $St=500mp$ pentru amplasarea unei locuite
- Front la strada intre 15m si 25m
- Indicatori urbanistici: - P.O.T. maxim: 35%, - C.U.T. maxim: 1
- Regimul de inaltime: S+P+1E+M
- Retrageri fata de aliniamentul strazii min. 4.0m

Terenul studiat se afla in zona Nord-est a localitatii intre zone de parcelari relativ recente si gospodarii existente cu acces din drumul existent str. Raturi.

Retelele edilitare se gasesc pe str. Raturi: electricitate, apa, canalizare si gaze naturale.

Parcela studiata se va racorda la aceste utilitati.

Propunerea se incadreaza in prevederile documentatiei de urbanism -P.U.G. cu conditia intocmirii si aprobarii documentatiei de urbanism de tip P.U.Z. pentru obiectivul solicitat.

Pentru proiectarea viitoarelor cladirilor se va intocmi un studiu geotehnic in vederea stabilirii :

- cotei optime de fundare
- stratului portant de fundare
- presiunii conventionale

Relieful zonei este de tip ses.

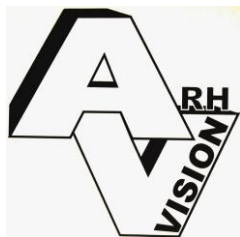
Terenurile vecine sunt proprietate privata si proprietate publica a statului, iar parcelele din vecinatate sunt in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice si sunt in preponderenta zona de locuire cu regim mic de inaltime.

Zona seismica a amplasamentului in conformitate cu normativul P100-1/2006, in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag=

0.08g, valoarea perioadei de colt $T_c=0,7s$.

Alimentare cu apa se va executa prin intermediul unor bransamente la rețeaua de alimentare cu apa a comunei Santandrei existenta la strada. Alimentarea cu energie electrica : exista linie electrica aeriana pe aliniamentul strazii Raturi-se propune extinderea rețelei existente cu un bransament subteran si contor montat la limita proprietatii la strada.

Rețea de canalizare exista pe strada –se propune racord de canalizare pentru parcela studiata. Alimentarea cu energie termica se va face individual prin intermediul unei centrale murale pe combustibil gazos. Depozitul de papatarie nu va avea ape uzate tehnologic.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

4. REGLEMENTARI

4.1.Propuneri de ocupare si utilizare a terenului

Pentru parcela Nr.cad_2765-MERCA MIHAI-NICOLAE se propune reconversia functionala din L1 (zona cu functiune predominant de locuire) in ZONA DE SERVICII- depozitare si comert, cu urmatoarele reglementari, retrageri:

ZONA DE SERVICII-depozitare si comert

Marime minima a lotului:450.00 mp

Regim de inaltime admis:P, P+E(M)

Front la strada minim:15.00m

POT max. : 50%

CUT max. : 1,5

Retragere la strada min. :6.00m

Retrageri laterale minim : conform Codului Civil

Retragere spate minim : 1.00m

Parcaj auto obligatoriu: numar de parcaje normat conform Legii pentru zona de servicii dar nu mai putin de 5 locuri de parcare.

Inaltime gard perimetral : maxim 2.5m-semitransparent spre strada, si opac pe mejdiile laterala si posterioara

Zona verde minim : 14% din suprafata totala a lotului

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din intravilanul localitatii Santandrei, str. Raturi nr.10 și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Nr.cad_2765-MERCA MIHAI-NICOLAE

Suprafața totala a parcelei studiate :- 489,00 mp

Forma parcelei :-dreptunghiulara cu dimensiunile maxime de L=30,26m si l=16,02m

Amplasarea constructiilor propuse pe parcela și conformarea acestora

Amplasarea pe parcelă a construcțiilor propuse și distanțele dintre acestea pe amplasament se va executa cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z., a actelor normative în vigoare privind normele de igienă și protecție contra incendiilor și a Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

4.2.Regim juridic

Terenurile vecine sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si sunt libere de constructii.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se realizeaza donatii/cedari de teren.

Pentru accesul parcela propusa initiator MERCA MIHAI-NICOLAE se va utiliza drumul/strada existenta str. Raturi cu profil de 13m(2benzi de circulatie si trotuar cu spatiu verde).

4.3. Regimul de inaltime

Regulamentul Local de Urbanism prevede pentru parcela studiata nr.cad_2765 un regim mic de inaltime P, P+E(M). Constructia halei de depozitare papetarie cu birou va avea regimul de inaltime Parter.

4.4. Modul de utilizare a terenului

Indicii pentru procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) si regimul de inaltime (R.H.) sunt :

- P.O.T. maxim admis: 50%
- C.U.T. maxim admis: 1,5
- R.H. propus max. = P, P+E(M)

4.5. Echipare edilitara

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe parcela studiata este permisă cu condiția branșării/racordării construcției (noul consumator) la rețele edilitare care sunt realizate in zona.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- **Alimentare cu apă potabilă**

- bransament la rețeaua existenta la strada;

- **Canalizarea menajeră**

- se propune racord la rețeaua de canalizare existenta la strada;
 - Apele pluviale si apele uzate menajer de la grupurile sanitare se vor conduce direct in rețeaua de canalizare comunala existenta la strada.

- **Telefoane**

- bransament la rețea;

- **Alimentare cu energie electrică**

- bransament direct din rețeaua publică locala;
 - fîridă de bransament și contor măsurare consum;

- **Alimentare cu energie termica**

- centrale termice proprii pe combustibil gazos, prin bransament la rețeaua de gaze naturale existenta la strada.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, **e_mail:** martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de bransament și racord, a firidelor de bransament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în D.T.A.C.

5. CONCLUZII

Importanta conservarii si valorificarii potentialului natural existent al zonei prin interzicerea poluarii factorilor de mediu ca: sol, aer, apa, vegetatie, impune o atentie deosebita la colectarea deseurilor menajere precum si alegerea combustibilului potrivit pentru alimentarea cu caldura in timp friguros.

Prin acest studiu propunem dezvoltarea armonioasa a zonei din punct de vedere urbanistic.

Intocmit :
arh. NICOLAU CAPUS DIANA