

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

## **I. FOAIE DE GARDA**

**Lucrarea : P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU  
GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. -  
FERMA INCUBATIE - IN LOC. PALOTA**

**Amplasament : com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor**

**Faza : P.U.Z.**

**Beneficiar : S.C. GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE  
NUTRIELTUL S.R.L.  
com. Santandrei, sat Palota, str. Campului, nr. 1, jud. Bihor**

**Proiectant general : S.C. Contemporan Proiect S.R.L.**

Arhitectura : arh. Oprea Ionut - Razvan

Coordonator urbanism : arh. Lungu Mircea - Calin

**Nr. Proiect : 415/2016**

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

### III. MEMORIU TEHNIC

#### **1.Introductere**

##### **1.1.Date de recunoastere**

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIELTUL S.R.L.**

Amplasament: com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

Beneficiar: S.C. GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L.

com. Santandrei, sat Palota, str. Campului, nr. 1, jud. Bihor

Proiectant General : S.C. Contemporan Proiect S.R.L.

Arhitectura : arh. Oprea Ionut - Razvan

Coordonator urbanism : arh. Trifa Adeona

Proiect nr. : 415/2016

##### **1.2.Obiectul lucrarii**

Planul Urbanistic Zonal se intocmeste conform Certificatului de Urbanism nr. 158/10.04.2017 pentru obtinerea avizelor necesare.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal il constituie introducerea în intravilan și reglementarea urbanistica a incintei cu nr. CAD 6907, 7766, cuprinzand elemente tehnice si urbanistice necesare documentatiei pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, respectiv:

- regimul juridic al terenurilor;
- regimul economic al terenurilor (functiunile terenurilor si constructiilor din zona studiata in P.U.Z.);
- regimul tehnic, caracteristicile tehnico-edilitare ale zonei studiate;

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

Prezenta documentatie si metodologie de elaborare a Planul Urbanistic Zonal a fost intocmita in conformitate cu continutul cadru al documentatiei de urbanism in concordanta cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimului.

Cadrul legal :

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor - nr. 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea fondului funciar – nr. 18/1991 republicata
- Legea administratiei publice locale – nr. 69/1991 republicata
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor – nr. 54/1998

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica – nr. 33/1994
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr. 6/1997
- Legea privind protectia mediului – nr. 137/1995 republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor – nr. 82/1998
- Legea apelor – nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia 213/1998
- Legea privind regimul concesiunii – nr. 219/1998
- Legea privind zonele protejate – nr. 5/2000
- Legea privind achizitiile publice – nr. 96/1995
- Ordinul ministrului Sanatatii nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata si completata prin Legea 289/2006;
- Normele Codului Civil
- Regulamentul General de Urbanism
- Documentatia de urbanism – Plan Urbanistic General comuna Santandrei.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Date generale**

Comuna Sântandrei este aşezată în partea de vest a judeţului Bihor, la o distanţă de aproximativ 7 km de oraşul Oradea. În partea estică şi sud-estică este delimitată de oraşul Oradea, în sud de comuna Nojorid, în vest de comuna Girişu de Criş, iar în nord de comuna Borş. Are o suprafaţă de 2801 ha, ceea ce reprezintă 0,37% din suprafaţa judeţului, fiind una din cele mai mici comune ca întindere. Administrativ, are în componenţa sa localităţile Sântandrei, satul de reşedinţă, şi Palota, aflată la o distanţă de 2 km vest.

Satul Sântandrei este aşezat pe pârâul Peţa, afluent al Crişului Repede. Localitatea este străbătută de drumul judeţean şi de calea ferată care leagă municipiul Oradea de comuna Girişu de Criş.

Din punct de vedere al cadrului fizico-geografic comuna este aşezată în totalitate în marea Câmpie a Crişurilor, în lunca râului Crişul Repede şi pe terasa T1, care prezintă un pod întins şi relativ neted. Macrorelieful îmbracă aspectul unei câmpii slab fragmentate, cuprinzând zona de divagare a Crişului Repede, fragmentarea fiind conturată de văi seci, viroage, grinduri şi uşoare depresiuni.

Ținând seama de poziție, s-au delimitat patru unități geomorfologice: a) lunca Crişului Repede; b) terasa I; c) terasa II; d) terasa III. Trecerea de la o terasă la alta se face, în

o

general, printr-o pantă lină de 3-4 ‰, ceea ce nu influențează asupra lucrărilor agricole şi nu conduce la procese de eroziune marcante.

**Rețeaua hidrografică de suprafață** este reprezentată, în primul rând, de râul Crișul Repede care trece la circa 500 m. în nordul comunei și pârâul Peța, ce trece prin centrul satului Sântandrei. De asemenea, în hotarul satului este amenajat un iaz cu rol de regularizare.

**Apele freatice** sunt legate de prezența depozitelor deluviale în care acestea sunt acumulate. Primăvara, când se suprapun căderile de precipitații cu topirea zăpezii, ele apar la suprafață. În aprilie terenurile se usucă, dar toamna aceste ape pot ajunge din nou la suprafață. Pânza freatică se situează obișnuit la o adâncime cuprinsă între 1,7 m. în lunci și 8-10 m. pe terase, putând ajunge în unele locuri chiar până la o adâncime de 20 m.

**Apele de adâncime** se găsesc în acvifere mai profunde, între straturi impermeabile. Datorită proximității orașului Oradea, unde există un strat termal de adâncime, aceste ape există și pe teritoriul comunei Sântandrei, iar pentru valorificarea lor este prevăzut un ștrand de nivel european, cu toate dotările

## **2.2. Evolutia zonei**

În viața economică, agricultura este predominantă prin două asociații Sântandrei și Palota (60%) și 70 de unități economice active și servicii, fiind pe locul 6 între comune.

## **2.3. Potential de dezvoltare**

Localitatea poate beneficia de doua directii majore de dezvoltare, una bazata pe potentialul agricol si o posibila dezvoltare industrială.

În cadrul ZMO, în Sântandrei s-au stabilit următoarele obiective: complex cultural, inițiat de primărie, finanțat din resurse proprii care cuprinde; sală de lectură, bibliotecă, sală de ședințe, sală de spectacole și sport; rețeaua de canalizare - pentru case s-a făcut un studiu de fezabilitate, iar pentru acoperirea costului s-a făcut un împrumut SAPARD.

Pentru viitor se preconizează: Ștrand cu apă termală, cu bază de tratament, în vecinătatea sondei, în parteneriat cu o firmă germană pe o arie de 5 ha.; Prelucrarea primară a cerealelor pentru a se crea noi surse de venit la buget; Extinderea PUG (planul de urbanism general)

## **2.4. Incadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat se afla in partea de nord a localitatii Palota, in extravilanul acesteia.

## **2.5. Elemente ale cadrului natural**

Reliefului zonei studite este relativ plan specific zonei de campie.

Geologic - zona este caracterizata de roci aluvionare, luturi, argile, gresii, nisip si pietris.

## **2.6.Circulatia**

In zona studiata nu exista probleme din punct de vedere a desfasurarii circulatiei rutiere. Accesul pe amplasament se realizeaza din DE42, drum identificat cu nr. CAD 10458 si aflat in proprietatea comunei Santandrei, conform extras CF 10458. La intersectia DE 42 cu DJ 797 se va amplasa indicatorul STOP. Pe partea opusa, pe directia de mers Girisu de Cris – Santandrei, se va amplasa indicatorul INTERIS VIRAJUL LA STANGA. De asemenea, la iesirea de pe amplasament in DE 42 se va amplasa inficatorul STOP.

## **2.7.Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este situat in extravilanul comunei iar functiunea actuala este de teren agricol.

nr. carti funciare = 6907, 7766.

nr. CAD = 6907, 7766

S. totala teren = 38849 mp

S. construita totala existenta = 0 mp

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

## **2.8.Echiparea edilitara**

Reteaua de apa : zona studiata precum si plasamentul nu beneficiaza de o retea de alimentare cu apa potabila. Reteaua existenta a localitatii se desfasoara doar in cadrul acesteia, nealimentand zonele extravilane; alimentarea cu apa se va face din putul forat propus pe amplasament.

Retea electrica : incinta studiata nu dispune de o retea electrica interioara de alimentare cu energie electrica, racordata la reseaua publica; se propune branjamentul la reseaua electrica a loc. Palota.

Retea de canalizare : deoarece zona intravilana nu dispune de o retea de canalizare, amplasamentul se afla in imposibilitatea de racordare la o retea de canalizare existenta; evacuarea apelor uzate se va face in rezervorul vidanjabil existent pe amplasament.

Evacuarea deseurilor : contract cu firma specializata in vederea colectarii si depozitarii deseurilor rezultate pe amplasament.

## **2.9. Probleme de mediu**

Amplasamentul care se doreste a se introduce in intravilan are scopul construirii unei

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

mori de porumb. Acesta investitie nu implica probleme de mediu.

***Investiția este propusa in extravilanului localității Palota, intr-o zona trup, a cărei limita se afla la distanta de cca 500 m fata de limita intravilanului localității Palota, situat la sud fata de amplasamentul studiat.***

***Capacitatea de producție a fermei este de 115200 ouă.***

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1. Prevederi ale PUG-ului**

Planul urbanistic general actual al localitatii nu prezinta reglementari pentru zona studiata, intrucat aceasta se afla in extravilanul localitatii.

#### **3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbansitici.**

Pe amplasament se vor regasi cladiri si amenajari cu functiuni agrotehnice, precum si alte spatii cu functiuni complementare celei predominante.

*Utilizare funcțională:*

- utilizări permise: cladiri si amenajari cu functiuni agrozootehnice, industrie, unități de productie, depozitare si unitatii complementare acestora ;

- utilizări permise cu condiții : schimbări de funcțiune – în afară de cele permise – doar pe bază de P.U.Z./P.U.D.

*Regim de aliniere :* limitele de implantare a constructiilor se vor situa la:

- retragere minima = 18.50 m fata de limita de proprietate sudica, respectiv 27.50 m din axul DJ 797.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate vestica.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate estica.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate nordica.

Distanțele dintre clădirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

Distanța minimă recomandată între corpuri va fi  $H / 2$  (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3.00 m.

*Regim de inaltime :* regimul de inaltime maxim admis pe amplasament va fi de  $P + 1E$ ,

*Modul de utilizare a terenului :* prin planul urbanistic zonal se propun urmatorii coeficienti - procentul de ocupare a terenului maxim admis

P.O.T. max. admis = 50%

- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis

C.U.T. max. admis = 1.00

Prin proiectul care se doreste a se realiza se propun urmatorii indici :

P.O.T. Propus = 6.07 %

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

C.U.T. propus = 0.06

pentru o Arie construita propusa = 2400 mp

Arie desfasurata propusa = 2400 mp

la o suprafata a terenului de 39500 mp.

*Organizarea circulatiei* : accesul la amplasament se va face direct din drumul judetean DJ 797.

In interiorul amplasamentului se va asigura locuri de parcare conform HG 525/1996, anexa 5.

Circulatiile interioare se vor realiza pe platforme betonate .

*Spatii verzi* : zona ramasa libera se va inierba si planta cu arbori si arbusti

*Imprejmuiri* : - imprejmuirile vor avea o inaltime de maxim 3 m

- imprejmuirea se va realiza pe terenul aflat in proprietate cu respectarea Codului Civil.

### **3.3.Dezvoltarea echiparii edilitare**

**3.3.1Alimentarea cu apa** : alimentarea cu apa a cladirilor se va face printr-un put forat dotat cu pompa.

**3.3.2.Canalizare** : evacuarea apelor uzate se va face catre un bazin vidanjabil.

**3.3.3.Alimentarea cu energie electrica** : alimentarea cu energie electrica se face prin bransament la reseaua stradala.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv referitoare la proiectarea si executarea retelelor electrice sunt urmatoarele:

- PE-132/2003 – Normativ de proiectare a retelelor electrice de distributie publica;
- PE-106/2003 – Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de joasa tensiune;
- PE-104/2002 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V;
- PE-107/1995 – Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.

Solutia va fi studiata si realizata pe baza proiectului de specialitate.

**3.3.4.Telecomunicatii** : nu este cazul

**3.3.5.Alimentare cu caldura** : incalzirea spatiilor se va face prin centrale termice proprii alimentate cu energie electrica si eventual gaze naturale (in limita posibilitatii realizarii extinderii retelei de distributie a gazelor naturale)

Solutia va fi studiata si realizata pe baza proiectului de specialitate.

**3.3.6. Protectia mediului :**

*Protectia apelor* :În urma fluxului tehnologic nu rezultă elemente care să intre în contact cu pânza freatică. Apele menajere sunt colectate în bazine etanșe vidanjabile.

*Protectia aerului* : Fluxul tehnologic care are loc în incintă se desfasoara fără emanații de praf sau substante toxice periculoase.

*Protectia împotriva radiatiilor*

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

Nu este cazul.

*Protectia solului și subsolului*

Nu este cazul.

*Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Nu este cazul.

*Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public*

Investitia este propusa in extravilanului localitatii Palota, intr-o zona trup, a cărei limita se afla la distanta de cca 500 m fata de zona industrială existența.

*Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament*

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele acoperite, amplasate, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre beneficiar si societatea de salubritate.

*Gospodarirea substantelor toxice si periculoase*

Nu este cazul.

#### **4.Concluzii**

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea introducerii in intravilan pentru INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIELTUL S.R.L.

Se propune schimbarea regimului tehnic al terenului din teren agricol in unitate de productie si depozitare agrotehnica si functiuni complementare acesteia.

Consideram ca investitia propusa este posibila, fezabila, nu afecteaza caracteristicile zonei si se incadreaza in directiile de dezvoltare a localitatii.

Coordonator  
arh. Trifa Adeona

Intocmit  
arh. Oprea Ionut – Razvan

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. TRUP INTRAVILAN PROPUS**

### **1.DISPOZITII GENERALE**

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIELTUL S.R.L.**

Amplasament: com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

Beneficiar: S.C. GRUPUL DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIELTUL S.R.L.

com. Santandrei, sat Palota, str. Campului, nr. 1, jud. Bihor

Proiectant General : S.C. Contemporan Proiect S.R.L.

Arhitectura : arh. Oprea Ionut - Razvan

Coordonator urbanism : arh. Trifa Adeona

**Proiect nr. : 415/2016**

### **REGLEMENTARI – unitate de productie agrozootehnica si functiuni complementare**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

### **2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatori, valolri maxime pentru POT si CUT**

- Utilizare funcțională:

utilizări permise: cladiri si amenajari cu functiuni agrozootehnice, industrie, unități de productie, depozitare si unitatii complementare acestora ;

utilizări permise cu condiții : schimbări de funcțiune – în afară de cele permise – doar pe bază de P.U.Z./P.U.D.

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele:

- distanțele dintre clădirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzatoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

- distanța minimă recomandată între corpuri va fi  $H / 2$  (jumatate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 2.00 m.

---

P.U.Z. - INFIINTARE FERMA REPRODUCTIE GAINI PENTRU GRUPUL  
DE PRODUCATORI CARNE PASARE NUTRIENTUL S.R.L. - FERMA INCUBATIE IN LOC. PALOTA  
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 6907, 7766, jud. Bihor

---

- Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

- retragere minima = 18.50 m fata de limita de proprietate sudica, respectiv 27.50 m din axul DJ 797.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate vestica.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate estica.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate nordica.

**P.O.T. max. admis propus - 50%**

**C.U.T. max. admis propus – 1.00**

**Regim de înălțime - max. P + 1 E**

**b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor**

Incinta va avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică sau privată în condițiile

- periterii intervenției pompierilor;
- accesul auto în incintă vor respecta fluxurile tehnologice și sanitare impuse prin legislația în vigoare.

Caracteristicile parcelei de amplasare – terenul studiat are acces direct din drumul județean DJ797.

Parcaje – conform HG 525/1996.

**c) Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Până la executarea rețelelor publice de apă și canalizare se vor adopta soluții locale de alimentare cu apă și de deversare a apelor uzate menajere, ce se vor conforma astfel încât să se respecte normele igienico-sanitare în vigoare.

**d) Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.**

- înălțime maxima = 3.00 m;
- se vor împrejmui subunitățile funcționale ale incintei, astfel încât accesul în fiecare subzonă funcțională să fie controlat.
- împrejmuirea se va realiza pe terenul aflat în proprietate cu respectarea Codului Civil.

**3.CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

- Respectarea Codului Civil cu privire la alinierea fata de vecini
- Propunerea este prezentata in plansa de reglementari care prevede distantele minime propuse fata de vecinatati
- Se vor respecta conditiile si retragerile impuse prin avizele cerute prin Certificatul de urbanism

Coordonator  
arh. Trifa Adeona

Intocmit  
arh. Oprea Ionut – Razvan