

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL

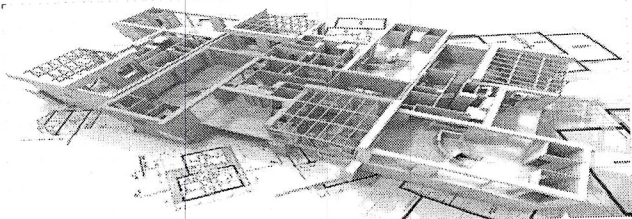
**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA
SPATIU COMERCIAL**

AMPLASAMENT: Jud. Bihor, Com. Santandrei, Sat. Santandrei,
Nr. 551A

BENEFICIAR: TORJOC PETRU REMUSBOGDAN

CONȚINE: PIESE SCRISE ȘI DESENATE

DATA: 2023



Birou individual de arhitectura Ahergheligitel Ioana Cristina
tel. 0744.854.770

cristina_ahergheligitel@yahoo.com

PROIECT NR.: 65/2023

Page 2 of 7

BORDE ROU

1) PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras carte funciară teren
- Memoriu general

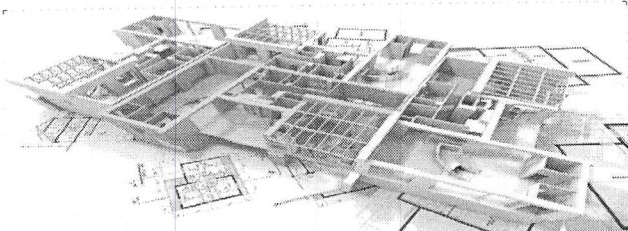
2) PIESE DESENATE - URBANISM:

- | | | |
|-----|-----------------------------|--------------|
| 1/A | - PLAN DE INCADRARE | SC. 1:10000 |
| | - PLAN DE INCADRARE IN PUG | SC. 1:10000 |
| 2/A | - PLAN DE SITUATIE EXISTENT | SC. 1: 10000 |
| 3/A | - REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1: 10000 |

ÎNTOCMIT:

Arh. Ahergheligitel Ioana/
Urb. Ana Marilena Alecu





Birou individual de arhitectura Ahergheligitiei Ioana Cristina

tel. 0744.854.770

cristina_ahergheligitiei@yahoo.com

PROIECT NR.: 65/2023

Page 3 of 7

M E M O R I U STUDIU PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

LUCRARE:

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN
SPATIU COMERCIAL**

BENEFICIARI:

TORJOC PETRU REMUSBOGDAN

AMPLASAMENT:

Jud. Bihor, Sat. Santandrei,
Com. Santandrei, Nr. 551

PLANUL URBANISTIC ZONAL se întocmește la comanda beneficiarului:

TORJOC PETRU REMUSBOGDAN

Determinarea condițiilor de implementare pentru o singură parcea de teren, constituie obiectul lucrării și anume dimensionarea, funcționalitatea, aspectului arhitectural de ansamblu, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, situația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Terenul se afla în proprietatea următorilor: TORJOC PETRU REMUSBOGDAN conform CF-uri anexate.

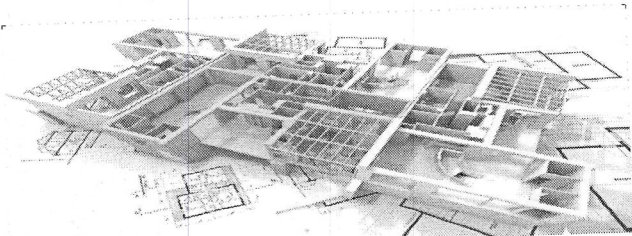
Nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

Terenurile au o suprafață totală de 1046 mp cu numărul cadastral 61323.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivelor menționate este situat în intravilan a comunei SANTANDREI, Loc. SANTANDREI. Terenul se afla în intravilan.



2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata face parte din intravilanul com. SANTANDREI, Loc. SANTANDREI si se afla amplasata in partea centrala a localitatii SANTANDREI. Situatia amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata in plansa 1/A.

Terenul se învecinează la:

- nord – proprietate privata
- vest – drum public
- sud – proprietate privata (cu accesul secundar)
- est - proprietăți private – teren intravilan

Coordonate Stereo CAD: 61323

Coordonate stereo:

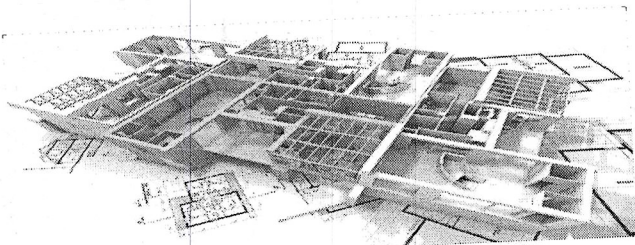
nr	X	Y
10	622735.882	261589.731
11	622677.684	261571.861
12	622663.844	261567.391
13	622667.329	261556.132
14	622676.978	261559.006
15	622705.824	261567.654
16	622748.575	261580.505
17	622747.886	261583.949
18	622746.771	261588.904
19	622745.633	261592.540

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Comuna Sînmartineste situată în nord vestul Câmpiei Montane a Miersigului - parte integrantă a Câmpiei Crișului - la zona de contact cu extremitatea vestică a dealurilor ce coboară din Munții Pădurea Craiului. Câmpia Miersig face parte dintre câmpiile mai înalte ale Câmpiei de Vest, alături de Carei, Ierului, Miersig, Cernei, Aradului, Vingăi și Gătaiei. Câmpia înaltă s-a format în urma unui proces de acumulare și de eroziune, la nivelul teraselor, datorită apropierii zonei de subsidență a Crișurilor. Deși dispusă în trepte, suprafața reliefului constituie, în ansamblu, un plan ușor înclinat, de la 200 m, cât are în vecinătatea dealurilor, până la 110 m spre Câmpia joasă.

La alcătuirea geologică a acestui teritoriu iau parte formațiuni cuaternale, terțiale și mezozoice care stau pe un fundament cristalin. Formațiunile mezozoice care formează un pachet unitar și conținut de grosime mare (circa 3500 metri) sunt, în general, depozite calcaroase, puternic carstificate în zona Munților Pădurea Craiului. După datele existente, formațiunile cele mai vechi care acoperă fundamentul cristalin aparțin Mezozoicului. Ele au aspectul unor benzi dirijate Vest Sud-Vest – Est



Birou individual de arhitectura Ahergheligitei Ioana Cristina
tel. 0744.854.770

cristina_ahergheligitei@yahoo.com

PROIECT NR.: 65/2023

Page 5 of 7

Nord-Est, reprezentând arii depresionare ale cristalinelor colmatate cu depozite mezozoice. Peste acestea s-au suprapus depozitele paleogene și neogene care se întâlnesc în întreaga depresiune Panonică.

Caracteristicile geofizice conform NP 100/92 sunt:

- zona seismică de calcul "E"
- valoarea coeficientului seismic $K_s = 0,12$
- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic individual pentru fiecare parcelă în parte. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare în funcție de caracteristicile obiectivului proiectat.

2.4. Circulația

Zona studiată are acces carosabil din strada existentă sub forma prelungirii drumului cu nr. CAD: 11907.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este localizată în intravilan.

Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este sub 35%.

Principalele disfuncționalități sunt:

- Nu sunt.

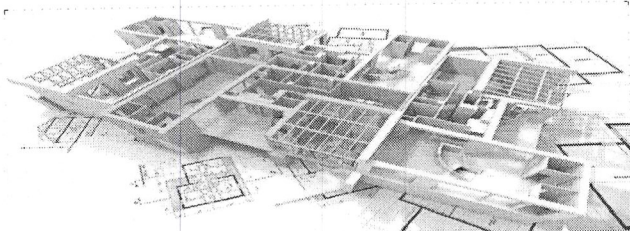
2.6. Probleme de mediu

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure). Traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcellele propuse vor avea următoarele reglementări:



- Schimbarea de destinatie a constructiei existente (Garaj – utilaje agricole) in Spatiu comercial.
 - Front la strada aproximativ – 85.57 m
 - Regim de aliniere cu aliniament obligatoriu minim va fi :
- 2.00 m de la frontul stradal
 - Retrageri laterale – min 2.00 m partea dreapta/stanga; cu respectarea codului civil
 - Retrageri spate – cu posibilitatea de a implanta direct pe mejdie. (avand in vedere geometria restransa a parcelei).
 - Regim maxim de inaltime $S(D) + P + 2E + R(M)$
 - Parcaj obligatoriu un loc/80 mpAU
 - Imprejmuire consolidata spre strada
- Conditii specifice impuse : plantari arbori, vegetatie medie - 25% din suprafata lotului.

BILANT TERITORIAL terenul cu nr.CAD. 61323

ZONE	MP	%
ZONA AMPLASARE CLADIRE	418.40	40
SUBZONA CAILOR DE CIRCULATIE, ALEI, PARCAJE	366.10	35
SUBZONA SPATII PLANTATE	261.50	25
TOTAL	1046.00	100

3.2. Prevederi ale PUG

Nu este cazul.

3.3. Valorificarea cadrului natural

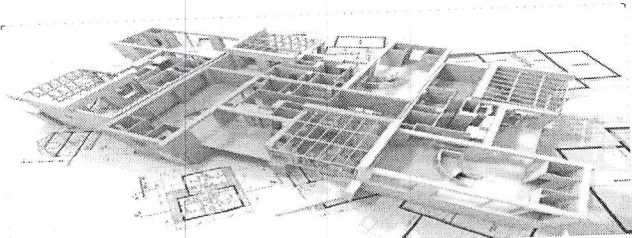
Cadrul natural, alcatuit din zona a comunei cu terenuri relativ plane, va trebui relationat cu noua destinatie prin completarea spatiilor plantate in incinte.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si accesul se va face prin acordul proprietarului parcelei studiate in cadrul PUZ-ului, parcela cu nr. Cad. 61322 prezinta o zona de acces in partea de SUD a parcelei cu Nr. Cad. 61323 conform plansei **3/A** prezentata in documentatie.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Zona este echipată cu utilități: canalizare, energie electrică.



Birou individual de arhitectura Ahergheligitiei Ioana Cristina
tel. 0744.854.770

cristina_ahergheligitiei@yahoo.com

PROIECT NR.: 65/2023

Page 7 of 7

Alimentarea cu apă și canalizarea va fi asigurată prin intermediul bransamentelor existente în zona.

3.7. Protecția mediului

Prin noile măsuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel:

- se vor depozita controlat deșeurile, în cadrul fiecărei incinte
- se vor recupera terenurile degradate prin plantări de zone verzi
- se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute în acest studiu.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului comunei Sinmartin pentru zona studiată.

Categoriile principale de intervenție vor fi:

- schimbarea destinației caldării existente din Garaj – pentru utilaje agricole în spațiu comercial.

Prioritățile de intervenție vor fi în realizarea căilor de circulație și a rețelelor edilitare.

INTOCMIT/VERIFICAT:

Arh. Ahergheligitiei Ioana/
Urb. Ana Marilena Alecu

