

**Foale de Capăt**

TITLUL LUCRĂRII: **PUZ ETAPA 1: DEMOLARE 332-C2, 332-C3, 332-C4, 332-C5; ETAPA 2: CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNI.**

AMPLASAMENT: **orașul ALEȘD, str. AVRAM IANCU, nr. 21 ,nr. cad. 102529, jud. BIHOR**

BENEFICIAR: **BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ MAGHIARĂ ALEȘD**

PROIECTANT: **S.C. PANNON PROIECT S.R.L.**


SEF PROIECT: **ARH. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE**

CONȚINE: **PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

DATA: **2022**

NR. PROIECT: **1276/2022**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Echipa de proiect	Nume	Semnatura
Sef de proiect	Arh. CZIRJAK Jozsef Levente	
Proiectat	Arh. NAGY TOTA Zita	
Intocmit	Arh. NAGY TOTA Zita	

## **BORDE ROU**

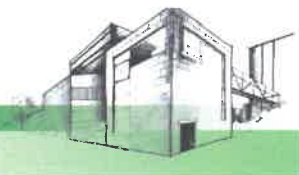
### 1) PIESE SCRISE:

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

### 2) PIESE DESENATE - URBANISM:

U/1 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
U/2 - SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:500
U/3 - REGLEMENTARI URBANISTICE,	SC. 1:500
U/4 - REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE	SC. 1:500
U/5 - PROPRIETATEA ASUPRA TERNEULUI	SC. 1:500





Cuprinsul - Memoriu de prezentare

## 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare tehnico-edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi în PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională: reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

## 4. Concluzii - măsuri în continuare



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.INTRODUCERE:

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARII:

**PUZ ETAPA 1: DEMOLARE 332-C2, 332-C3, 332-C4, 332-C5; ETAPA 2:  
CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNI**

BENEFICIAR: **BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ MAGHIARĂ ALEȘD**

PROIECTANT: **PANNON PROIECT**

DATA ELIBERARII : **2022**

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei - program

PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmește la comanda beneficiarului – **BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ MAGHIARĂ ALEȘD.**

Lucrarea de față a fost realizată în baza Certificatului de Urbanism nr. 74 din 07.06.2022 și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la terenul cu nr. cadastrala 102529, în scopul schimbării destinația terenului din zonă de locuit în funcțiuni culte.

Determinarea condițiilor de amplasare a unei casa de rugăciune constituie obiectul lucrării și anume dimensionarea, functionalitatea, aspectului arhitectural al ansamblului, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Amenajarea terenului va fi conform plansei U/3.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

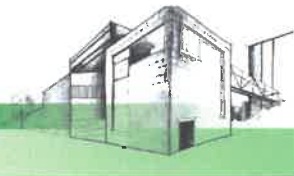
Conform Planului Urbanistic General al orașului Aleșd, și Regulamentului aferent acestuia, zona studiată se află în intravilan, în partea centrală a orașului Aleșd, fiind destinat locuirii și funcțiilor complementare cu regim mic de înălțime.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse actului oficial, inclusiv cele prevăzute în Ordinul 2701/2010 și O.U.G. 7/02.02.2011
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare:



- Planul Urbanistic General al orașului Aleșd și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCL nr.25/31.05.2006.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Orașul Aleșd este situat în vestul României, la o distanță de 50 kilometri de granița cu Ungaria și în partea estică a județului Bihor pe DN 1 (E 60), la 38 kilometri est față de orașul reședință de județ, Oradea și la 112 kilometri vest față de Municipiul Cluj-Napoca.

#### • Potențial de dezvoltare

Terenurile învecinate sunt locuințe. Cea mai apropiată casă este la distanța de 0,60m. Terenul se află lângă o arteră de circulație principală.

### 2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată face parte din intravilanul localității Sântandrei, în partea sud-estică a satului. Situarea amplasamentului în cadrul comunei este prezentată în plansa U/1.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

- la nord : proprietate privată – locuință
- la sud: proprietate privată – locuință
- la est: proprietate privată – locuință și drum public
- la vest: drum public str. Avram Iancu

#### • Relaționarea zonei cu localitatea

Teritoriul luat în considerare este accesibil din drumul local str. Avram Iancu.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Orașul Aleșd este situat în nord-vestul țării, într-o zonă deluroasă pe terasa a II-a de pe malul drept al Crișului Repede, fiind înconjurat de dealuri cu înălțimi cuprinsă între 235-320 metri. De asemenea este amplasată în Depresiunea Vad-Borod, pe Crișul Repede, la o altitudine medie de 224 m, la poalele Munților Plopiș în partea nord-estică și la poalele Munților Pădurea Craiului la sud de oraș.

#### • Riscuri naturale

Nu este cazul.

### 2.4. Circulația

**Amplasamentul obiectivelor deservește de accesul existent este următorul:**

**Accesul existent de pe strada Avram Iancu se află în aliniament prin racord simplu.**



Pe partea stânga și dreapta a drumului local există parcare amenajată.

Drumul este în aliniament. Lățimea carosabil: 2x3.50 m. În profil longitudinal: drumul este într-o ușoară rampă. Lățimea totală este 15,16 m.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt, în majoritatea lor, locuințe, aflate în proprietate privată persoanelor fizice sau juridice. Cea mai apropiată casă se află la 0,60 m.

Pe teren cu nr. Cad. 102529 există :

- C1 - construcții de locuințe 33 mp
- C2 - construcții de locuințe 46 mp
- C3 - construcții anexa magazie 14 mp
- C4 - construcții anexa magazie 8 mp
- C5 - construcții anexa magazie 5 mp

## Relaționări între funcțiuni

Zona studiată are un caracter preponderent locuință și servicii. Căile de comunicație rutieră permit accesul la fiecare parcele existente.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este de 30%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Pe terenul studiat construcțiile existente sunt în stare bune.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Momentan zona are un caracter de locuit.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu este cazul.

- **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine**

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa magazinelor în zonă.

## 2.6. Echipare edilitara

### **Alimentarea cu apa și canalizare menajera**

Zona studiată este echipată cu rețele de alimentare cu apă.

#### **Alimentare cu energie electrică și telefonie**

În zona studiată există LEA de joasă tensiune.

#### **Gaze naturale**

Există rețeaua de distribuție gaze naturale.

#### **Energie termică**

Nu există rețeaua de distribuție a energiei termice centrală.

#### **Rețeaua de telecomunicații**

Zona studiată este echipată cu o rețeauă de telecomunicații.

### 2.7. Probleme de mediu

#### • **Relația cadru natural - cadru construit**

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

#### • **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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.

#### • **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

#### • **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarii de teren din zona studiată fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate funcțiilor de culte – casa de rugăciune.

Primăria orașului Aleșd, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Local al orașului Aleșd ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel local.

Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare



Din punct de vedere al încadrării în contextul urbanistic, prin studiul de soluție s-au stabilit următoarele elemente de temă de comun acord cu beneficiarul lucrării :  
**PUZ ETAPA 1: DEMOLARE 332-C2, 332-C3, 332-C4, 332-C5; ETAPA 2: CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNI.** Obiectul proiectului îl constituie construirea unui casa de rugăciuni.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Confor Planului Urbanistic General , imobilul este cuprins în UTR. 3 - zona construcțiilor de locuințe și funcțiuni complementare, cu regim mic de înălțime .

Se propune schimbarea destinației din zonă de locuit în zonă servicii și comerț.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ.

### 3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Terenul este amplasat în intravilanul localității Aleșd.

Accesul pe terenul studiat se face din strada Avram Iancu prin racord simplu.

Împrejmuirea sau construcția propusă se va realiza pe teren proprietate privată.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativele în vigoare.

Locurile de parcare aferente investiției sunt amenajate pe terenurile publice, dealungul drumului.

Scurgerea apelor: Colectarea și evacuarea apelor din precipitații din incintă se va realiza exclusiv pe terenul beneficiarului prin asigurarea unui structurii rutiere corespunzătoare și a respectării pantelor longitudinale și transversale proiectate.

**BILANT PARCARE:**

1 LOC LA 20 de locuri din biserică:  $80/20 = 4$  loc

min 4 locuri

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Se amenajează trotuare pentru circulația pietonală.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale și condițiile speciale pentru persoanele cu handicap.

### 3.5. Zonificare funcțională: reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici





• Zona studiată, ca parte a Unității Teritoriale de Referință nr.3 –, cuprinde în prezent subzona de locuit - locuințe și funcțiuni complementare.

Se propune modificarea funcțiunii zonei de locuit în zonă Instituții publice – culte **Ict**

## BILANȚ TERITORIAL

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabile	106	28 %	229	60 %
Platforme pentru circulații și parcuri	237	62 %	76	20 %
Spații verzi	38	10 %	76	20 %
<b>Suprafața teren total</b>	<b>381</b>	<b>100 %</b>	<b>381</b>	<b>100 %</b>

## INDICI URBANISTICI

POT maxim =	60%
C.U.T. maxim =	1,2

### Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei - Ict

#### Utilizări premise

- funcțiuni de instituții culte
- funcțiuni comerciale
- funcțiuni de administrarea afacerilor, birouri
- funcțiuni de locuințe de servicii

#### Utilizări interzise:

- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care, prin natura lor, prezintă un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de



unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitara, așa cum a fost prezentat la capitolul Situația existentă.

#### • Alimentarea cu apă – rețea locală existentă.

Alimentarea cu apă potabilă, pentru zona studiată, se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a orașului. Alimentarea cu apă rece potabilă a clădirilor propuse se va face prin bransamente individuale legate la rețeaua de apă stradală existentă. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă. Conductele de apă se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se vor monta apometre individuale pentru fiecare clădire pentru măsurarea debitului de apă consumat.

#### • Canalizare - rețea locală existentă.

Evacuarea apelor uzate menajere din clădire se va realiza la bazin vidanjabil.

#### • Alimentarea cu căldură cu centrala de gaz.

#### • Alimentarea cu energie electrică se va realiza bransamente din rețelei existente

în zona.

#### • Telecomunicații: rețeaua de telefonie fixă și rețele de telefonie mobilă acoperă zona studiată.

### 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 orașului Aleșd pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi:

- construirea noilor obiective
- completarea rețelelor edilitare



- realizarea cailor de comunicatie

Prioritatile de interventie vor fi in realizarea cailor de circulatie si a retelelor edilitare, apoi completarea fondului construit.

INTOCMIT:  
Arh. NAGY TOTA Zita

VERIFICAT:  
Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

