



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

**ȚINC IOANA DIANA**

Sediu: str. G.Magheru, nr.13, ap.36, ORADEA, tel.: 0743/139115, CIF28892953

# MEMORIU DE PREZENTARE

## -PLAN URBANISTIC ZONAL

### construire „Casa familiala P +E (M) si imprejmuire”

oraș Aleșd, sat Peștiș, nr.301/B, nr. cad:103089

## 1 INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:	P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA FAMILIALĂ PARTER SI MANSARDĂ (ETAJ) SI IMPREJMUIRE TEREN
Beneficiar:	MOȚAN DANIEL- CRĂCIUN
Adresa lucrare:	Jud. Bihor, Oras Alesd, sat Peștiș, nr.301/B, nr. cad: 103089
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Proiectant general:	B.I.A. ȚINC IOANA DIANA
Nr. proiect:	1/2024
Data elaborării:	Ianuarie 2024

### 1.2 Obiectul PUZ

#### **Solicitări ale temei-program**

În conformitate cu contractul și tema de proiectare, obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru “Construire casa familială parter și mansardă (etaj) și împrejmuire teren”. Scopul documentației îl constituie realizarea unei case familiale.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație, în fază P.U.Z., are o suprafață de 1.318 mp și un front stradal de doar 10,32 m - motiv pentru care se solicită întocmirea documentației de urbanism.

Proprietatea asupra terenului:

Proprietate particulară – proprietar Moțan Daniel- Crăciun, conform extrasului de carte funciara nr. 103089, în suprafață de 1318 mp, categoria de folosință: arabil.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.**

Zona studiată se găsește în intravilanul și parțial extravilanul localității Pestis, oraș Alesd.

#### **1.3 Surse documentare**

##### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:**

- P.U.G. oraș Alesd.

##### **Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu PUZ:**

S-a obținut certificatul de urbanism nr. 110 / 13.09.2024 – emis de primăria orașului Alesd

## **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Conform regulamentului local de urbanism, imobilul face parte din intravilanul și parțial extravilanul localității Pestis, UTR nr. 4, subzonă funcțională L1-locuințe izolate, cuplate sau înșiruite existente cu regim mic de înălțime P+1, P+2, niveluri cu fronturi constituite sau izolate

L1m- locuințe colective existente cu regim mediu de înălțime (max.P+4) cu fronturi constituite

L2- locuințe izolate pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUZ cu regim de înălțime P, P+2.

Prescripții specifice de constructibilitate - conform zonei funcționale :

L - zona de locuit. Reglementări, Amenajări reconstrucții, extinderi la clădirile existente cu respectarea aliniamentului stradal existent. Construcții de locuințe sau funcțiuni complementare pe parcele existente cu procent de ocupare a terenului de maxim 30%.

Utilizări interzise: unități de producție poluante, sau care implică trafic intens sau riscuri tehnologice,

Amplasarea față de aliniament: în zonele construite amplasarea noilor construcții se face de regulă cu respectarea frontului existent – unde există un front continuu sau se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din motive funcționale, estetice sau ecologice locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, unități poluante, cele care necesită trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice, amplasarea locuințelor în zone de protecție sanitară fără aprobarea organelor competente

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii- autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumuri publice direct sau prin servitute. Accesul trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Există conducta de alimentare cu apă potabilă sistem centralizat.

Există curent electric montat pe stâlpi din beton.

Suprafața solicitată pentru certificatul de urbanism 1318 mp .

Amplasarea in interiorul parcelei - autorizarea executării constructiilor este permisa daca se respecta distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

### ***Pozitia zonei față de intravilanul localității***

Terenul studiat se găseste in intravilanul si partial extravilanul loc.Pestis, oras Alesd. Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata in plansa U/0.

Accesul la teren se face direct din strada.

Vecini:

- Nord: proprietăți private
- Vest : drum public
- Sud : proprietăți private
- Est : proprietăți private

Zona studiata este echipată edilitar cu apă, canalizare si energie electrică.

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat are o usoara declivitate pe directia est-vest.

Clima zonei este continentala cu influente mediteraneene, temperatura medie fiind +10° C, iar precipitatiile medii se inscriu sub 600 ml/m<sup>2</sup>. Directia vinturilor dominante este spre nord-est cu frecvente mai accentuate primavara si toamna.

Pentru determinarea conditiilor de construire se va intocmi un studiu geotehnic.

Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de umpluturi si sol vegetal, respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adincimea de fundare conform normativelor in vigoare in functie de caracteristicile obiectivului proiectat.

Zona de intensitate seismica este E ,ks=0,12, tc=0,7.

Nivelul hidrostatic : cca 15,00 m

### ***Aspecte critice privind desfășurarea în zonă a circulației rutiere***

Circulatia auto se desfășoară majoritar pe DN 1H (situat paralel cu drumul de acces la parcela) .

Strada din fata amplasamentului este in prezent modernizata, fiind asfaltata pe o latime de 3.0 m.

## **2.4 Ocuparea terenurilor**

### ***Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată***

Fondul construit al amplasamentului studiat este in prezent slab dezvoltat. Pe parcela invecinata a terenului studiat se găsesc constructii- casa P si anexe.

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren , inundatii , cutremure) .

## **2.5 Echipare edilitara**

a) *Alimentare cu apă si canalizare – situatia existentă:*

In zona exista retea de apa si canalizare

b) *Alimentare cu gaze naturale*

In zona nu sunt retele de gaze naturale

c) *Alimentarea cu energie electrică:*

In zona exista retele de joasa tensiune..

d) *Telefonizare:*

Zona este acoperita de toate retelele de telefonie mobila

## **2.6 Probleme de mediu**

In zona nu sunt identificate probleme de mediu.

De asemenea nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

### **NATURA 2000**

Cea mai apropiata zona protejata Natura 2000 se găseste in partea de V, la 283 m, respectiv ROSCI0322 Muntele Ses.

Coordonata stereo70 din centru terenului studiat: N: 623077,913, E: 303828,132.

## **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICE**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În programul de dezvoltare a localității, această zonă este cuprinsă in zona de locuire.

### **3.2 Modernizarea circulatiei**

Strada este modernizata pe o latime de 3.0 m fiind asfaltata. Nu se propune cedarea de teren catre strada ci doar retragerea imprejmuirii de la strada la 4.50 m interax. si a viitoarei constructii cu min.10,50 interax drum asfaltat, tinandu-se cont de o

viitoare modernizare a drumului si a largirii profilului stradal. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Retragerea spate va respecta Codul Civil, in situatia de fata constructii se vor putea face pana la limita intravilanului existent. Retragerile laterale vor respecta Codul Civil. Regimul de înăltime maxim este propus la P+1E. Privitor la regimul juridic al terenului necesar amplasarii noii cladiri , acesta este proprietate particulara.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE SI INDICI - propunere

<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	
PCT	<b>30 %</b>
CUT maxim	<b>0,5</b>
Inaltime max.	<b>P+2 E</b>
Marimea minima a lotului	<b>550 mp</b>
Front stradal	<b>min. 10 m</b>
Retragere ax drum	<b>min. 10,5 m</b>
Retrageri laterale	<b>conform cod civil</b>
Retragere spate	<b>limita intravilan</b>
Parcaj obligatoriu	<b>min. 1 loc / locuinta</b>
Inaltime gard perimetral	<b>H max: 2,50 m</b>
Spatii verzi	<b>min 10 %</b>

### BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONA	Suprafata	Procent
Constructii max	461,30 mp	30 %
Platforme si trotuare	263,60 mp	25 %
Spatii verzi, gradina	593,10 mp	45 %
<b>TOTAL</b>	<b>1318 mp</b>	<b>100 %</b>

### 3.3 Dezvoltarea echiparii edilitare

- 1 *Alimentare cu apă*  
Se propune racordarea la apa reteaua existenta in zona
- 2 *Evacuarea apelor uzate*  
Se propune racordarea la reteaua existenta.
- 3 *Alimentare cu gaze naturale*  
In zona nu exista retea de gaze .
- 4 *Alimentarea cu energie electrică:*  
Se propune racordarea la retelele existente in zona.

#### **4.1 Obiective de utilitate publica**

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + constructii din zonă. Terenurile din zona studiată sunt proprietăți private, de interes local. In prezentul P.U.Z. nu sunt propuse schimburi de teren.

### **5 CONCLUZII**

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale , cu retragerea împrejmuirii stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor ;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;

Parcela studiată îndeplinește cumulativ următoarele conditii :

- acces direct carosabil si pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente in zona.

Întocmit,  
arh. Diana Tinc