



S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021

SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	EPĂRHIA REFORMATĂ DE PE LÂNGĂ PIATRA CRAIULUI
DENUMIRE LUCRARE:	PUZ – AMENAJARE CAMPING ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. SĂCUENI, LOC. SÂNNICOLAU DE MUNTE, nr.cad. 52818, CF 52818
PROIECTANT:	SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT:	95_2025
FAZA:	AVIZE
DATA:	IUNIE 2025

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Săcueni, loc. Sânnicolau de Munte, nr.cad. 52818, CF. 52818, îl reprezintă realizarea investiției: **PUZ – AMENAJARE CAMPING ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**. Parcela studiată are o suprafață de 5000 m², având acces din drum public existent identificat prin nr. cad. 54102, CF 54102, drum de importanță locală (terenul studiat nu are acces din DJ 767A și nici nu intră în zona de protecție, siguranță a acestuia).

Pentru zona studiată, conform C.U. 10/05.03.2025, terenul studiat se află în intravilanul localității Sânnicolau de Munte, UTR LMV72-b în care autorizarea construcțiilor și amenajarea se face pe bază de documentații de PUZ/PUD.

S-au obținut:

- certificat de urbanism sub nr. 10/05.03.2025, emis de Primăria Săcueni
- acord prealabil de oportunitate – HCL nr. 23/31.03.2025

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Săcueni în vigoare
- Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.
- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

În conformitate cu C.U. nr. 10/05.03.2025 terenul identificat cu nr. cad. 52818 are suprafața de 5000 m² cu categoria de folosință conf. CF arabil și este situat în intravilanul localității Sânnicolau de Munte, com. Săcueni.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul comunei Săcueni, loc. Sânnicolau de Munte în partea sudică a localității, cu destinația de locuințe și case de vacanță - P/P+1 cu păstrare 80-90% livezi, vii, zonă verde-parcuri/amenajări sportive/recreere. Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinație aferentă zonelor de interes comunal pentru balneo-turism. Servicii publice/recreere/casă de vacanță.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri reglementate pentru clădiri care se încadrează în categoria funcțiunilor de agrement (vis-a-vis este situat un ștrand și KRA SPA – zone de agrement). Accesul la terenul studiat se face prin latura sudică, prin drumul comunal cu nr. cadastral 54102 cu punct de racord din drumul județean DJ767A la km 9+859 m stânga spre Sâniob - prin urmare, terenul studiat cu nr cad. 52818 dispune de accesibilitate rutieră funcțională, însă exclusiv prin trasee secundare, fără o ieșire directă la drumul județean 767A.

Limita de implantare a viitoarelor construcții respectiv construcția propusă va fi amplasată în afara zonei de siguranță de 12 m, respectiv în afara zonei de protecție de 24 m, măsurată din axul drumului DJ 767A, conform exemplificării din planșa U03. Împrejmuirea terenului se află la o distanță de 31.27 m (în punctul cel mai apropiat) față de DJ 767A situându-se în afara zonei de siguranță și de protecție a acestuia.

Scurgerea și colectarea apelor pluviale se vor realiza în sistemul de colectare al localității. Fundațiile împrejmuirii nu vor depăși limitele de proprietate, detaliile de împrejmuire vor respecta regulamentul local de urbanism și se va respecta caracterul local al zonei și al imobilului.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Se propune realizarea a **PUZ – PUZ – AMENAJARE CAMPING ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**. Parcela studiată are o suprafață de 5000 m², având acces din drum public existent identificat prin nr. cad. 54102, CF 54102, cu profil transversal actual de aprox. 17.08 m.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice și expertiză geotehnică ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de interes comunal pentru balneo-turism. Servicii publice/recreere/casă de vacanță. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

4. INDICATORI PROPUȘI

Terenul studiat identificat prin nr. cad. 52818 Săcueni are o suprafață totală de 5000 m². Pentru realizarea obiectivului se propun respectarea condițiilor de construibilitate:

- utilizări admise = camping și dotări aferente
- retrageri față de stradă = min. 3.00 m
- retrageri laterale și spate = min. 3.00 m
- P.O.T. max. = 25%
- C.U.T. max. = 0.5
- spațiu verde = min. 50%
- regim de înălțime max. admis: P, P+1
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației cu h. max = 2.50 m; împrejmuirile perimetrice orientate spre vecini pot fi de tip transparent sau opac cu h. max. = 2.50 m (nu intră în zona de protecție și siguranță a DJ 767A).
- accesul la terenul studiat se face din drumul identificat cu nr. cad. 54102, CF 54102 (terenul **nu are acces** din DJ767A și nici nu intră în zona de protecție și siguranță a acestuia).

5. INTEGRAREA INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Din punct de vedere urbanistic, zona are un caracter urbanistic cu specific rural local și are tendințe de dezvoltare pentru zonelor de interes comunal pentru balneo-turism. Servicii publice/recreere/casă de vacanță. În zona studiată sau în apropiere nu există monumente de arhitectură sau valori culturale, și nu au fost identificate resurse ale subsolului.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE U.T.R.

Prezenta propunere nu contrazice prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se va efectua extinderea rețelei de apă, iar pentru canalizare până la extinderea rețelei în zonă se propune realizarea unui bazin vidanjabil cu respectarea legislației și a actelor normative în vigoare.

7. CATEGORII DE CONSTURIBILITATE ÎN SARCINA INVESTITORILOR PRIVATĂ/ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

În sarcina investitorului:

- elaborare documentații conform actelor normative emise de autoritățile competente ale comunei Săcueni, localitatea Sânnicolau de Munte (certificat de urbanism etc.)
- reglementare proprietate privată în conformitate cu solicitările de dezvoltare a localității
- orice investiție care deservește solicitarea de construire propusă de beneficiar.

În sarcina administrației publice:

- orice investiții rezultate de direcțiile și proiectele de dezvoltare ale localității generate de administrația locală.

Întocmit,
arh. Anca Bucurean