

## **MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

### **1.INTRODUCERE:**

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrării :** PLAN URBANISTIC ZONAL  
**CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

ORAȘ SĂCUENI sat Sânnicolau de Munte,  
JUD.BIHOR

nr.cad.54433

**Beneficiar :** **BEDE IMRE**

**Proiectant :** S. C. CID ARHITECT DAN COSTA SRL

**Data elaborării :** februarie 2025

#### **1.2.Obiectul PUZ :**

##### ***Solicitări ale temei -program :***

În urma temei program acordate între proiectant și beneficiar, s-a concretizat obiectul prezentei lucrări, care constă în reglementarea perimetrului studiat pentru construire casă de vacanță și orice alt tip de unități de cazare turistice pe terenul situat în oraș Săcueni sat Sânnicolau de Munte, jud. Bihor nr.cad.54433 .Conform Certificatului de urbanism nr. 2 din 31.01.2025 eliberat de Primăria oraș Săcueni, terenul studiat se găsește în cadrul **UTR 72 subzona LMV 72 b** -zonă centru de interes comunal (ZCI) 72 – Balneoturism /Servicii publice, recreere/Case de vacanță.

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

Programul de dezvoltare al localității este concretizat în Planul urbanistic general și Regumanetul local de urbanism .

În conformitate cu P.U.G. și RLU aferent al orașului SĂCUENI, terenul se găsește în intravilan.

#### **1.3.SURSE DOCUMENTARE:**

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

-PLAN URBANISTIC GENERAL al localității întocmit de MEDIMO SRL

-Regulamentul local de urbanism faza RLU

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

Concomitent cu prezentul PUZ s-au eliberat urmatoarele :  
-plan cadastral vizat OCPI

### ***Date statistice :***

Referitor la organizarea zonelor studiate s-a desprins oportunitatea reglementării perimetrului studiat , avîndu-se în vedere dezvoltarea în timp a acestor teritorii prin dorința de implementare a unor unități pentru recreere și turism.

## **2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :**

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI :**

#### ***Date privind evolutia zonei :***

Localitatea Săcuieni , datează aproximativ din anul 1700 ,luând ființă ca vatră în văile accesibile, în dependentă de cetatea Oradea , care era deja constituită mult anterior. Activitatea preponderentă a zonei constă în zootehnie și agricultură. Relieful cu configuratie de cîmpie , permite practicarea agriculturii pe suprafete întinse.

#### ***Caracteristici semnificative ale zonei ,relationate cu evolutia localității :***

De-a lungul istoriei , asezămîntul s-a dezvoltat treptat , evolutia lui fiind legată de emanciparea cetății și apoi a orasului Oradea.Începând cu mijlocul anilor 1900 și cu dezvoltarea industriei usoare și a serviciilor , localitatea Săcuieni începe să resimtă foarte ușor aceste lucruri.

#### ***Potential de dezvoltare:***

Potentialul de dezvoltare al localității este moderat.Populatia localității este structurată în functie de vîrstă după cum urmează: între 20 și 64 de ani aproximativ 59 % , procent ce reprezintă partea activă a populatiei .Peste 65 de ani avem un procent de aproximativ 11 % , care reprezintă partea pasivă a populatiei, respectiv pensionarii.Tineretul între 0 și 20 de ani ocupă aproximativ 30 % din totalul membrilor comunității.

Resursele de muncă principale sunt cele de pe plan local , respectiv activitățile agricole de toate tipurile și în mai mică măsură cele economice.

O problemă care influențează potentialul de dezvoltare al localității o constituie raportul numărului de locuitori apti și pregătiti pentru diverse activități, și posibilitățile concrete de a profesa în domeniu .

### **2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE :**

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

Zona luată în studiu, se află în intravilanul localitatii Sănnicolau de Munte oraș Săcuieni, ZCI 7 2.

#### ***Relationare zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei ,accesibilității cooperării în domeniul edilitar ,servirea cu institutii de interes general:***

Perimetrul studiat este dota cu utilități, aflându-se în zona cu dotări balneoclimaterice.

Vecinătățile terenului sunt :

- la est -cartier rezidential cu funcțiunea de locuire
- la nord -terenuri aflate în extravilan precum și zonă balneoturism, spații verzi
- la sud -DJ 767 A , drumul comunal și zonă de balneoturism

- la vest -terenuri în extravilan și zonă locuințe

### **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :**

***Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful , rețeaua hidrografică , clima condiții geotehnice riscuri naturale.***

Relieful localității are configurația de câmpie cu unele denivelări.

Referitor la climă și condițiile geotehnice menționăm că localitatea se integrează condițiilor de climă caracteristice vestului țării , acela de temperat continental cu patru anotimpuri.

### **2.4.CIRCULATIA :**

***Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei , a circulației rutiere ,feroviare, navele, aeriene:***

***Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei , a circulației rutiere***

Terenul pe care urmează să se amplaseze casa de vacanță are un front stadal de 112,93 metri liniari la drumul județean DJ 767 A .

În dreptul terenului se se măsoară km 35 + 512 m.

Accesul pietonal cât și cel carosabil se vor realiza din drumul județean și mult spre vest cu un front de 12,11 metri din strada ce reprezintă drumul comunal .

Accesul se va realiza prin racord simplu.

Scurgerea apelor pluviale se va face în rigolele pluviale amplasate între frontul parcelei și stradă.

Imobilele propuse se vor amplasa la distanța de minim 4,50 metri de frontul stradal și după limita de protecție de 12,00 metri din axul drumului județean.

În cadrul localității, circulația se face pe căi rutiere, respectiv DJ și DC și unele ramificații spre satele învecinate.

Drumurile de acces necesită reparații în proporție de 45 %, de asemenea se impune realizarea de acostamente și șanțuri pentru ape meteorice, apoi asfaltare pe toată lungimea.

Pentru circulația pietonală, în prezent există în cadrul intravilan al localității străzi cu trotuare de circa 100-200 de centimetri

Transportul călătorilor se face cu trenul, autobuze și mijloace proprii , autoturisme și microbuze, precum și regia județeană de transport cu autobuzul.

***Capacitatea de transport , greutăți în fluenta circulației , incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei , necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme , priorități.***

Este evident că se impune necesitatea modernizării traseelor existente.

### **2.5.OCUPAREA TERENURILOR:**

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

În prezent , zona studiată are funcțiunea și caracteristicile sus menționate. Perimetrul studiat este liber de construcții.

***Relationări între funcțiuni***

Se va studia relaționarea între funcțiuni , deoarece modificările aduse se rezumă la funcțiunile propuse .

***Aspecte calitative ale fondului construit:***

Nu este cazul .

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

În prezent zona studiată este dotată cu servicii de tip zonă rurală.

***Asigurarea cu spații verzi:***

Se impune amenajarea unor zone de spații verzi în procent de minim 60 % ,avându-se în vedere caracteru zonei.

***Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:***

Atît perimetrul studiat cît și zonele limitrofe nu sunt sub limita de incidentă a unor riscuri naturale .

***Principalele disfuncționalități:***

Nu putem discuta despre disfuncționalități majore. Putem aminti căile de comunicație precare, care se cer modernizate și extinse.

## **2.6.EHIPAREA EDILITARĂ :**

***Stadiul echipării edilitare a zonei , în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare , rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)***

Actualmente în perimetrul studiat există rețele edilitare : apă, și energie electrică.

La capitolul rețele de telecomunicații putem aminti rețeaua de telefonie DIGI și Romtelecom, precum și acoperire pentru toate rețelele de telefonie mobilă. În funcție de cerințele proprietarilor și a strategiei de dezvoltare, se va rezolva problema telecomunicațiilor prin racordarea la societatea de distribuție care asigură condițiile cele mai avantajoase.

## **2.7.PROBLEME DE MEDIU :**

***Relația cadru natural -cadru construit:***

Conform Ordinului comun al MAPPN nr. 214/RT/1999 și MLPAT nr. 16/NN/1999, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Zona studiată Nu se suprapune peste arii protejate ( Sit Natura 2000) sau alte forme de bunuri patrimoniale și nu prezintă riscuri antropice.

Există un potențial balnear și turistic al zonei prin prezența apelor geotermale și a ștrandului local din proximitate, motiv pentru care se propune și prezenta investiție.

Pentru implementarea funcțiilor noi, se va obține obligatoriu aviz de mediu.

***Evidențierea riscurilor naturale și antropice :***

Referitor la evoluția și variabilitatea biologică a omului în corelație cu condițiile naturale și social culturale, precum și riscurile naturale, acestea nu se pot evidenția, avându-se în vedere caracterul zonei.

***Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:***

Nu avem căi de comunicații sau trasee edilitare care pun în pericol zona. În momentul dotării perimetrului studiat cu astfel de dotări se va studia impactul lor asupra mediului.

***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:***

Nu putem discuta despre valori de patrimoniu în zona studiată. Acestea nu există.

***Evidențierea potențialului balnear și turistic :***

Perimetrul studiat are potențial turistic, zona fiind clasată pentru balneoturism.

**2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI :**

Se va face informarea populației în conformitate cu legislația în vigoare. Beneficiarul prezentei lucrări precum și Primăria Oraș Săcueni sunt direct responsabili pentru respectarea legislației referitoare la Informarea Populației.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :**

**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :**

Anterior P.U.Z. nu au fost întocmite studii de fundamentare specifice.

**3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.:**

Conform Certificatului de urbanism nr. 2 din 31.01.2025 eliberat de Primăria oraș Săcueni, terenul studiat se găsește în cadrul **UTR 72 subzona LMV 72 b** - zonă centru de interes comunal (ZCI) 72 – Balneoturism /Servicii publice, recreere/Caze de vacanță.

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL :**

Se urmărește concretizarea potențialului balnear și turistic al zonei legat de prezența apelor geotermale.

Recomandări constructive:

- retaluzarea pantelor care au o înclinare mai mare de 7° și conducerea dirijată a apelor din precipitații;
- pentru limitarea infiltrării apelor în terenul de fundare, se vor amenaja suprafețele construite prin retaluzare și înierbare;
- se pot executa șanțuri de gardă în amonte de zonele construite, care se vor descărca în văile naturale;
- alimentarea cu apă și canalizarea trebuie însoțite de drenaje, care se descarcă în rigole sau albie amenajate;
- șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții;

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI :**

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

Accesul la perimetrul studiat se va face din două sensuri: din DJ 767 A precum și din drumul comunal.

### **3.5.ZONIFICAREA FUNCIONALĂ -REGLEMENTĂRI , BILANT TERITORIAL ,INDICI URBANISTICI.**

#### **Prezenta documentație prevede următoarele :**

- reglementarea perimetrului studiat pentru construire casă de vacanță și orice alt tip de unități de cazare turistice pe terenul situat în oraș Săcueni sat Sânnicolau de Munte, jud. Bihor nr.cad.54433 .
  - terenul studiat se găsește în cadrul **UTR 72 subzona LMV 72 b** -zonă centru de interes comunal (ZCI) 72 – Balneoturism /Servicii publice, recreere/Case de vacanță.
  - suprafață totală a terenului studiat este de 22 735,00 mp.
  - perimetrul studiat are trei fronturi:
    - un front de 112,93 metri liniari la DJ 767 A
    - un front de 12,11 metri la drumul comunal aflat pe partea vestică a parcelei
    - și un ultim front de 115,66 metri liniari la strada aflată la est care va fi adusă la profil de 12,00 metri prin donarea în domeniul public a unei suprafețe de 283,00 mp de teren
  - accesul la perimetru studiat se va face prioritar din DJ 767 A , apoi din drumul comunal aflat la limita vestică , dar este posibil și din strada aflată la est
  - limita de implant construcții și retragerile pe întreg perimetrul studiat vor fi după cum urmează:
    - minim 4,50 m de la aliniament cu DJ 767 A de unde se vor face accesele auto și pietonale precum și de la drumul comunal la care exista frontul de 12,11 metri
    - minim 4,50 metri față de strada care se află la est , după ce acesta a fost adusă la profil de 12,00 metri
    - minim 2,00 metri pe laturile nord și de la calalul ce intră în teren
    - minim 0,60 metri cu respectarea Codului Civil pe laturile unde terenul se învecinează cu nr.cad. 52818.
    - se va respecta limita de protecție de minim 12,00 metri din ajul drumului județen
    - se va respecta limita de protecție de minim 2,50 metri de la albia canalului
    - se va respecta limita de protecție de 2,50 metri de la cele două bălți ce au fost create artificial de proprietarul terenului
  - regimul de înălțime maxim permis va fi de S(D)+P+2E.
  - locurile de parcare se vor amenaja în conformitate cu H.G.R.525/96, și vor fi calculate în funcție de dotările de turism ce se vor propune la faza autorizatie de construire.
- P.O.T. maxim admis va fi = 20%**  
**C.U.T. maxim admis va fi = 0,8**

- 68,80 % din suprafata totală de teren se va aloca pentru spatii verzi amenajate
- 4,84% din suprafata totală de teren se va aloca pentru parcuri și alei carosabile
- 0,90% din suprafata totală de teren se va aloca pentru alei pietonale
- construcțiile propuse vor avea destinații turistice, alimentație publică și servicii aferente
- se vor respecta normele igienico -sanitare prevăzute de OMS 119/2014 pentru construcțiile propuse
- se vor respecta prevederile Codului Civil
- se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- deșeurile de tip menajer se vor colectate selectiv, în pubele speciale și vor fi colectate pe bază de contract de societatea locală de salubritate

### **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE :**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

**3.6.1.Alimentarea cu apă :** Întreaga zonă cuprinsă în interiorul perimetrului reglementat prin prezentul PUZ va fi echipată cu rețea de alimentare cu apă curentă menajeră.

**3.6.2.Canalizare :** Întreaga zonă cuprinsă în interiorul perimetrului reglementat prin prezentul PUZ va fi echipată cu rețea de canalizare menajeră care va fi condusă în bazine vidanjabile în prima etapă.DUPă ce se va extinde canalizarea localității în zonă , aceasta va prelua apele menajere rezultate.

**3.6.3.Alimentare cu energie electrică :** se va realiza din rețeaua localității.

**3.6.4.Alimentare cu căldură :** Alimentarea cu căldură se va realiza și din sisteme proprii, inclusiv prin folosirea energiei solare.

**3.6.5.Alimentarea cu gaze naturale :** Nu avem în prezent pe zona perimetrului studiat.

**3.6.6.Gospodărie comunală :** Sortarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face prin extinderea circuitului colectorului contractual al administrației

locale, fiecare cartier funcțional fiind dotat cu containere distincte pe tip de deșeurii.

### **3.7.PROTECTIA MEDIULUI :**

Din punct de vedere al protecției mediului ,se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare din emisii și deversări
- prevenirea producerii riscurilor naturale
- epurarea și preepurarea apelor uzate , dacă este cazul
- depozitarea controlată a deșeurilor în spații special amenajate de către primăria locală
- plantarea de zone verzi
- organizarea sistemelor de spații verzi în limita posibilităților
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de referință cuprinse în prezentul PUZ.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale .

### **4.CONCLUZII:**

#### **Prezenta documentație reglementează următoarele :**

- reglementarea perimetrului studiat pentru construire casă de vacanță și orice alt tip de unități de cazare turistice pe terenul situat în oraș Săcueni sat Sănnicolau de Munte, jud. Bihor nr.cad.54433 .
- terenul studiat se găsește în cadrul **UTR 72 subzona LMV 72 b** -zonă centru de interes comunal (ZCI) 72 – Balneoturism /Servicii publice, recreere/Case de vacanță.
- suprafață totală a terenului studiat este de 22 735,00 mp.
- perimetrul studiat are trei fronturi:
  - un front de 112,93 metri liniari la DJ 767 A
  - un front de 12,11 metri la drumul comunal aflat pe partea vestică a parcelei
  - și un ultim front de 115,66 metri liniari la strada aflată la est care va fi adusă la profil de 12,00 metri prin donarea în domeniul public a unei suprafețe de 283,00 mp de teren
- accesul la perimetru studiat se va face prioritar din DJ 767 A , apoi din drumul comunal aflat la limita vestică , dar este posibil și din strada aflată la est
- limita de implant construcției și retragerile pe întreg perimetrul studiat vor fi după cum urmează:

-minim 4,50 m de la aliniament cu DJ 767 A de unde se vor face accesele auto și pietonale precum și de la drumul comunal la care exista frontul de 12,11 metri

-minim 4,50 metri față de strada care se află la est , după ce acesta a fost adusă la profil de 12,00 metri

-minim 2,00 metri pe laturile nord și de la calalul ce intră în teren

-minim 0,60 metri cu respectarea Codului Civil pe laturile unde terenul se învecinează cu nr.cad. 52818.

-se va respecta limita de protecție de minim 12,00 metri din axul drumului judeten

-se va respecta limita de protecție de minim 2,50 metri de la albia canalului

-se va respecta limita de protecție de 2,50 metri de la cele două bălți ce au fost create artificial de proprietarul terenului

-regimul de înălțime maxim permis va fi de S(D)+P+2E.

-locurile de parcare se vor amenaja în conformitate cu H.G.R.525/96, și vor fi calculate în funcție de dotările de turism ce se vor propune la faza autorizație de construire.

**P.O.T. maxim admis va fi = 20%**

**C.U.T. maxim admis va fi = 0,8**

- 68,80 % din suprafata totală de teren se va aloca pentru spatii verzi amenajate

- 4,84% din suprafata totală de teren se va aloca pentru parcări și alei carosabile

- 0,90% din suprafata totală de teren se va aloca pentru alei pietonale

-construcțiile propuse vor avea destinații turistice, alimentație publică și servicii aferente

-se vor respecta normele igienico -sanitare prevăzute de OMS 119/2014 pentru construcțiile propuse

- se vor respecta prevederile Codului Civil

-se vor respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu

-deșeurile de tip menajer se vor colectate selectiv, în pubele speciale și vor fi colectate pe bază de contract de societatea locală de salubritate

-modul de integrare al investitiei va fi supus atentiei Consiliului Local al Orașului Săcueni

-prezentarea consecintelor economice si sociale va fi asumată de primăria localității si se va face în paralel informarea populației , în conformitate cu legislatia în vigoare.

**-vor fi notificati in scris vecinii direct afectati iar propunerea va fi afișată la sediul primariei , precum si pe site pe internet .**

*Echiparea edilitară se va face pe cheltuiala beneficiarului.*

Toate aceste prevederi sunt reglementate în plansele anexate.

Întocmit : arh. Costa Ioan Dan

