

| | |
|---------------------------|--|
| DENUMIRE PROIECT | SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ ORGANIZARE NUNȚI, FESTIVITĂȚI ȘI RESTAURANT, ÎN PENSIUNE TURISTICĂ ȘI SALĂ PENTRU ORGANIZARE NUNȚI ȘI FESTIVITĂȚI |
| BENEFICIAR | S.C. ELECBRANS S.R.L. - SILAGHI VALER |
| ADRESA LUCRARE | Jud. Bihor, Com. Hidișelu de Sus, loc. Hidișelu de Jos, nr.cad. 50058 |
| PROIECT NR. | 127 / 2019 |
| PROIECTANT GENERAL | VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ |
| FAZA | S.O. |
| DATA ELABORARI | DECEMBRIE 2019 |

LISTĂ DE SEMNĂTURI

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| ȘEF PROIECT | arh. VANDICI VIANA LAURA |
| PROIECTAT | arh. VANDICI VIANA LAURA |
| DESENAT | arh. VANDICI VIANA LAURA |



| | |
|-----------------------|--|
| Denumirea proiectului | SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ ORGANIZARE NUNȚI, FESTIVITĂȚI ȘI RESTAURANT, ÎN PENSIUNE TURISTICĂ ȘI SALĂ PENTRU ORGANIZARE NUNȚI ȘI FESTIVITĂȚI |
| Beneficiar | S.C. ELECBRANS S.R.L. - SILAGHI VALER |
| Adresa lucrare | Jud. Bihor, Com. Hidișelu de Sus, loc. Hidișelu de Jos, nr.cad. 50058 |
| Proiectant general | VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ |
| Faza | S.O. |
| Nr. proiect | 127 / 2019 |
| Data elaborarii | Decembrie / 2019 |

BORDEROU

PIESE SCRISE

Listă de semnături
Borderou
Certificat de Urbanism
Copie CI
Copie CUI
Extras de carte funciară
Plan cadastral
Memoriu

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare
U01.1. Încadrare în P.U.G. Com. Hidișelu de Sus
U02. Situația existentă
U03. Conceptul propus

SC: 1:5000

SC: 1:20.000

SC: 1:500

SC: 1:500



Intocmit

MEMORIU -OPORTUNITATE-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ ORGANIZARE NUNȚI, FESTIVITĂȚI ȘI RESTAURANT,
ÎN PENSIUNE TURISTICĂ ȘI SALĂ PENTRU ORGANIZARE NUNȚI ȘI FESTIVITĂȚI
Com.Hidișelu de Sus, NR.CAD. 50058, JUDEȚUL Bihor

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

| | |
|-----------------------|--|
| Denumirea proiectului | SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ ORGANIZARE NUNȚI, FESTIVITĂȚI ȘI RESTAURANT, ÎN PENSIUNE TURISTICĂ ȘI SALĂ PENTRU ORGANIZARE NUNȚI ȘI FESTIVITĂȚI |
| Beneficiar | S.C. ELECBRANS S.R.L. - SILAGHI VALER |
| Adresa lucrare | Jud. Bihor, Com. Hidișelu de Sus, loc. Hidișelu de Jos, nr.cad. 50058 |
| Proiectant general | VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ |
| Nr. proiect | S.O. |
| Data elaborării | 127 / 2019 |

1.2. AMPLASAMENT

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al com. Hidișelu de Sus, în vestul com. Hidișelu de Sus, la cca. 400m față de limita administrativă, la cca. 200 m față de intravilanul loc. Hidișelu de Jos.

Incinta este amplasată la sud de drumul Național DN 76.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre DN 76 .

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -Proprietate publică-drum Național DN76
- Sud -valea Hidișel
- Est - proprietate privată
- Vest - proprietate privată

1.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație are o suprafață de 2 158 mp și este amplasată în intravilanul Comunei Hidișelu de Sus și este alcatuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 50058 – C.F. 50058 Hidișelu de Sus – Suprafață teren 2 150 mp

și este proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice - S.C. ELECBRANS S.R.L., cota actuală 1/1 asupra terenului și construcțiilor, interdicție de înstrăinare și grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare în favoarea creditor Banca Transilvania SA, întăbulare drept de ipotecă în favoarea Banca Transilvania SA Cluj Napoca-Sucursala Oradea, conform Extras CF pentru informare nr.50058 Hidișelu de Sus, eliberat în data de 04.11.2019.

1.4. Operațiuni propuse

La solicitarea beneficiarului S.C.ELECBRANS S.R.L.- reprezentata prin Silaghi Valer, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 733 din 29.11.2019 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ ORGANIZARE NUNȚI, FESTIVITĂȚI ȘI RESTAURANT, ÎN PENSIUNE TURISTICĂ ȘI SALĂ PENTRU ORGANIZARE NUNȚI ȘI FESTIVITĂȚI", pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 50058 – Com. Hidișelu de Sus, respectiv în nr. CAD: 50058.

Astfel, se solicită schimbarea funcțiunii zonei propusă spre reglementare, din zonă cu destinație administrativ și social culturale - subzona funcțională-unități de alimentație publică, restaurant în zonă cu destinație instituții, administrativ, social culturale și servicii, subzona funcțională unități de alimentație publică și turism, care să deservească activitatea economică actuală a investitorului.

Accesul carosabil în incintă se păstrează dinspre DN 76 cu acces direct.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă instituții, administrativ, social culturale și servicii, alimentație publică și turism.

Funcțiunii complementare acestea sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă zonei este servicii, administrativ, turism și social culturale

Aceste funcțiuni se încadrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că în vecinătate(de-a lungul DN76) există construcții cu funcțiuni similare.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii zonei propusă spre reglementare, din zonă cu destinație administrativ și social culturale - subzona funcțională-unități de alimentație publică, restaurant în zonă cu destinație instituții, administrativ, social culturale și servicii, subzona funcțională unități de alimentație publică și turism.

1.6.Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată și PUZ aprobat prin HCL 17/30.01.2009.

Imobilul este situat în U.T.R. 2-Hidișelu de Jos, subzona funcțională - unități de alimentație publică, restaurant.

Reglementări urbanistice, conform P.U.Z. Aprobat HCL 17/30/01/2009

- regim de înălțime: parter
- retrageri laterale- cu respectarea codului Civil.
- retrageri spate-se va respecta zona de protecție a văii
- se va respecta zona de protecție a liniei electrice de medie tensiune
- asigurarea necesarului de locuri de parcare și spații verzi aferente funcțiunii.

1.7.Situația existentă privind echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Prin branșare la rețeaua locală.

Canalizare menajeră

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul

Alimentare cu energie electrică

Prin racord la rețeaua existentă

1.8.Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de 5.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la Schimbarea funcțiunii pe terenul beneficiarului din zonă cu destinație administrativ și social culturale - subzona funcțională-unități de alimentație publică, restaurant în zonă cu destinație instituții, administrativ, social culturale și servicii, subzona funcțională unități de alimentație publică și turism

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 2.158 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea funcțiunii pe terenul beneficiarului din zonă cu destinație administrativ și social culturale - subzona funcțională-unități de alimentație publică, restaurant în zonă cu destinație instituții, administrativ, social culturale și servicii, subzona funcțională unități de alimentație publică și turism

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- schimbare de destinație

| INDICI TEHNICI : NR. CAD. 50058 | | |
|--|-----------------|----------------|
| Suprafata teren [mp] | P.O.T | C.U.T |
| 2 158 | 25,62 % | 0,50 |
| BILANȚ TERITORIAL : NR.CAD. 50058 | | |
| Zona | Suprafata [mp] | Procent |
| S. limita de implantare constr. | 552,80 | 25,62% |
| Terase,platforme dalate | 610,00 | 28,27% |
| Zona de spatii verzi / curți constr. | 995,20 | 46,11% |
| Total suprafata | 2 158,00 | 100,00% |

Accesele carosabile la incintă se vor realiza direct, dinspre drumul DN76.

CAPITOLULU II – INDICATORI PROPUȘI

2.1 Indicatorii urbanistici obligatorii – limite maxime

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,20%

Sc min. = 1290 mp

Sd min. = 2589,6 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

-minim 20%

Regimul de înălțime maxim P+2E,

2.2 Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Alinierea la frontul stradal al construcțiilor va fi de minim 15,00 m față de latura nordică a incintei (înspre DN76), după reglementarea zonei de protecție a DJ
- Regimul de înălțime maxim propus: P+2
- P.O.T. maxim propus = 60,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,2%
- Asigurarea zonelor verzi de minim 20%
- Accesele carosabile la incintă se vor realiza, dinspre drumul DN76.

CAPITOLUL III – MODUL DE INTEGRITATE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat: în vecinătate (de-a lungul Dn76) există construcții cu funcțiuni similare.

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește schimbarea funcțiunii din zonă cu destinație administrativ și social culturale - subzona funcțională - unități de alimentație publică, restaurant în zonă cu destinație instituții, administrativ, social culturale și servicii, subzona funcțională unități de alimentație publică și turism.

CAPITOLUL IV – CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe din zonă, în sensul ofertei de turism și servicii. Astfel, se creează noi locuri de muncă.

CAPITOLUL V – CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Propunerea făcută se referă la o zonă studiată în localitatea Hidișelu de Jos, Comuna Hidișelu de Sus, pe un teren în proprietate privată, în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de investitorul privat.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor existente.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Alimentare cu apă
Branșare la rețeaua existentă,
Canalizare menajeră

Alimentare cu gaze naturale
Nu este cazul
Alimentare cu energie electrică
Prin racordarea la linia de joasă tensiune existentă.

5.5. Capacitatea de transport adm.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborearea P.U.Z. Se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public(DN76), iar documentația „Studiu de oportunitate SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ ORGANIZARE NUNȚI, FESTIVITĂȚI ȘI RESTAURANT, ÎN PENSIUNE TURISTICĂ ȘI SALĂ PENTRU ORGANIZARE NUNȚI ȘI FESTIVITĂȚI”, conținând piese scrise și desenate, va fi afișat la avizierul Primăriei Com.Hidișelu de Sus.

CAPITOLUL VI- JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Se considera oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru turism, sală organizare nunși și festivități deoarece în apropiere se află stațiunea balneară Băile Felix, iar de-a lungul Drumui DN76 se află construcții tot cu aceeași funcțiuni ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, pentru asigurarea continuității dezvoltării activităților economice, se vor crea noi locuri de muncă, prin urmare considerăm oportună investiția.

