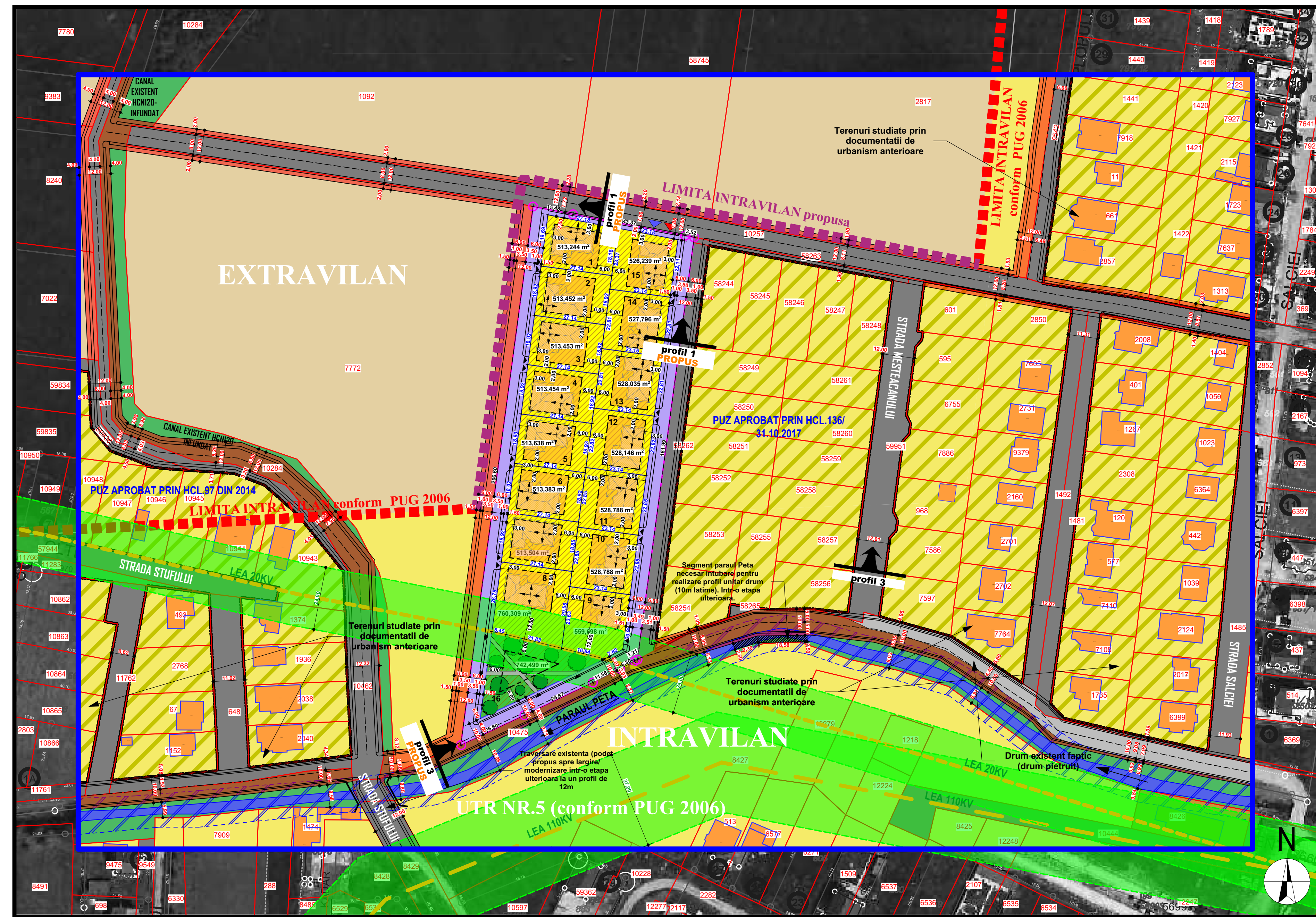
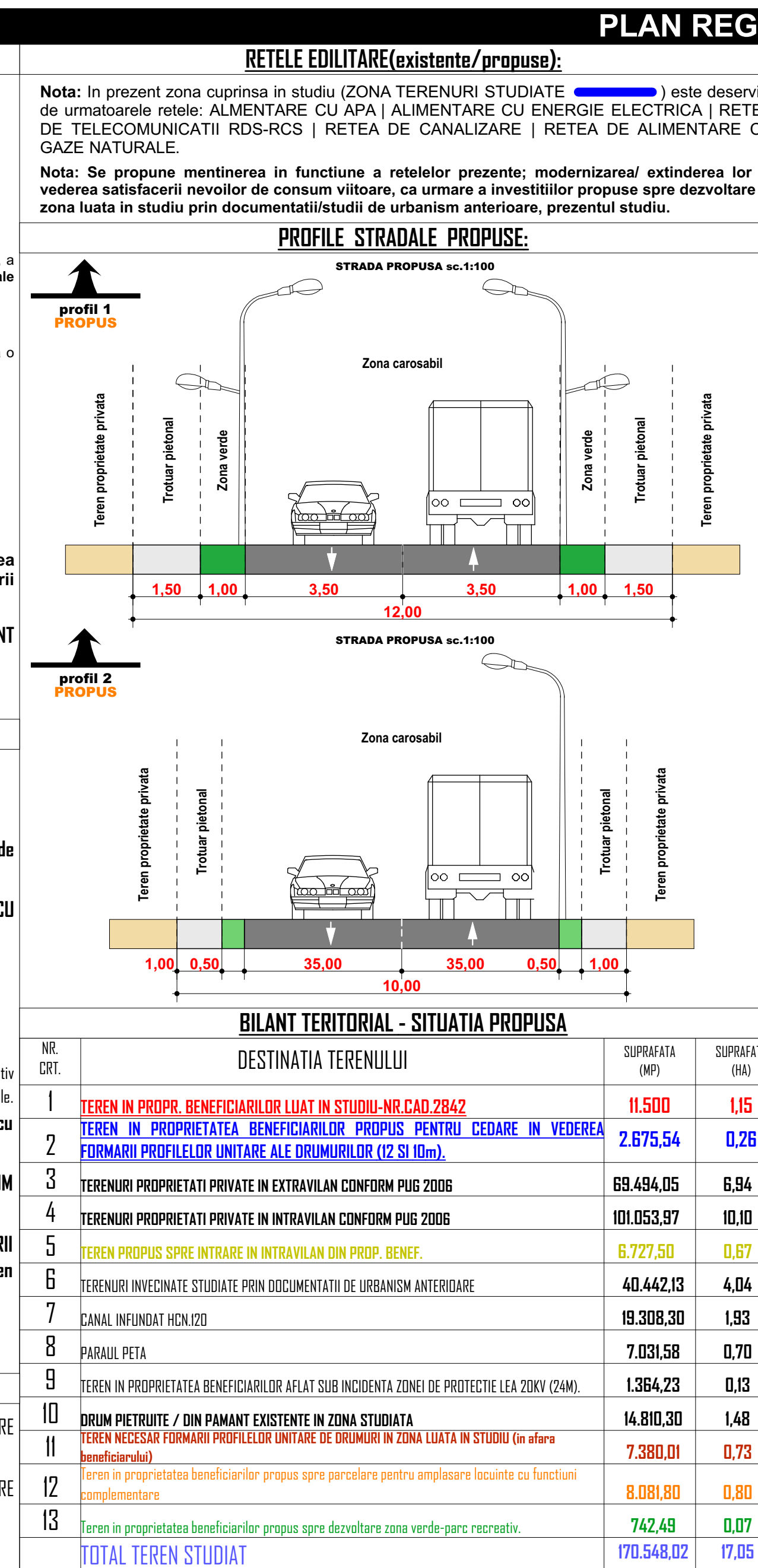
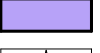
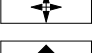
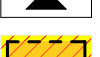
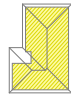




LEGENDA:	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INTRAVILA SAT SANTANDREI CONFORM PUG 2006
	ZONA TERENURI STUDIATE
	LIMITA CADASTRALA TEREN STUDIAT NR. CAD:2842 Steren din acte =11.500mp
	PARCELAR ANCPPI OCPI- DATA.01.09.2021
Nota: Planul suport (cadastral/topografic) ce sta la baza prezentei documentati este conform cu situatia existenta, planului parcelar (OCPI) din data: 28.07.2021. Responsabilitatea pentru eventualele modificari/actualizari a planului parcelar aparute dupa data 28.07.2021 nefind asumata.	
175293	NOTARE NUMERE CADASTRALE (ROSDU) IDENTIFICATE.
Nota: Numerele prezentate in legenda sunt cu caracter orientativ. Ele avand rol de al exemplifica legenda, fara trimitere expresa la parcelele cu un nr cadastral/topografic sau administrativ identic prezentat pe plansa.	
	CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA STUDIATA IN AFARA BENEFICIARIILOR
	TEREN IN FOLOSINTA BENEFICIARULUI NR. CAD:2842 Steren din acte =11.500mp.
	TEREN EXTRAVILAN (58,5%)=6.727,50mp
	TEREN INTRAVILAN (41,5%)=4.772,50mp
Nota: Terenul cu Nr.CAD.2842 aflat in proprietatea beneficiarilor este studiat in vederea introducerii in intravilan (zona care in prezent este situata in extravilan, 58,5%),parcelara si reglementarii in vederea amplasarii de locuinte cu functiuni complementare.	
	CIRCULATII PIETONALE/ AUTO - STRAZI PUBLICE PIETRUITE/ DIN PAMANT IN PREZEN NEAMENAJATE CU IMBRACAMINTE ASFALTICA
	ACCES AUTO / ACCES PIETONAL propus
ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA/ PROPUSSA :	
UTR NR.5 (conform PUG 2006)	
	TEREN CU FUNCTIUNE STABILITA PRIN PUG 2006: 15, 05- Zona industrie existenta si depozit
	TEREN CU FUNCTIUNE STABILITA PRIN PUG 2006: 11- Zona cu locuinte existente cu regim mic de inaltime majoritatea parter
	TERENURI STUDIATE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOARE (ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)
	ZONA VERDE/ MAL PARAUU PETA/ CANAL EXISTENT HCM.120 INFUNDAT
	ZONA OGILINDA DE APA PARAUU PETA
	ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
NOTA: Terenul luat in studiu (Nr.CAD.2842) este situat partial in intravilanul Sat Santandrei conform PUG 2006, in respect 41,5% din suprafata sa si partial in extravilan 58,5% din suprafata sa. Terenul este utilizat in prezent ca teren pentru culturi agricole.	
	DRUMURI PUBLICE EXISTENTE NEAMENAJATE(care ofera acces la proprietate);terenuri cu posibilitate de utilizare in vederea largirii profilelor de drumuri existente.
	TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR PROPUSSA CEDARE IN VEDEREA FORMARII DRUMULUI CU PROFIL DE 12M si 10M Steren cedata=2.675,54mp
	TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR PROPUSSA PACELARE IN VEDEREA AMPLASARII DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE/ ZONA VERDE CU ACCES NELIMITAT Steren existenta=11.500,00mp
	LIMITA INTRAVILAN PROPUSSA
ZONA DE PROTECTIE (in zona studiata):	
	ZONA DE PROTECTIE LINIE AERIANA DE INALTA TENSIUNE LEA 20kv.24M CONFORM ORDIN AN nr.49/29.11.2007.
	ZONA DE PROTECTIE LINIE AERIANA DE INALTA TENSIUNE LEA 110kv. 37M CONFORM ORDIN AN nr.49/29.11.2007.
	ZONA DE PROTECTIE A CURSURILOR DE APA CONFORM ANEXA 2 LA Legea Apelor nr.107/1996 (5m)



SC 1:1.000	
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PARCELE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:	
 teren in proprietatea beneficiarilor propus spre parcelare pentru amplasare locuinte cu functiuni complementare  DRUM PROPUS SPRE FORMARE DIN TERENUL AFLAT IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI  ORIENTARE COAMA ACOPERIS  ACCES AUTO / ACCES PIETONAL (orientativ)  REGLEMENTARI LIMITA DE IMPLANTARE:	 POSIBILA MOBILARE A PARCELEI
UTILIZARI ADMISE: FUNCTIUNI DE LOCUIRE Locuinte individuale (unifamiliale) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative FUNCTIUNI MIXTE (complementare) Alimentatie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar sau altele din aceeași categorie. Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curieră (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masa), cosmetică, frizerie, cofetărie, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) sau cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă sau altele din aceeași categorie. Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații, înlocuire, înlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, sau altele din aceeași categorie. Dotari publice: (spații publice, învățământ, sanatare locuințe sociale, etc) spații verzi ce vor include terenuri de sport , locuri de joacă pentru copii etc.	
CONDITIUNILE PENTRU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI (pentru o parcela) (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; (dopar in cazul utilizarii unei parcele) (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp; (c) să implice maximum 5 persoane; (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuiri pe parcelele vecine; (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va avea acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate; (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;	
UTILIZARI INTERZISE: Altele decât cele amintite la punctul "Utilizari admise (functiuni de locuire/ functiuni complementare). Nota: Pe parcela propusa se pot realiza unificari de parcele de pana la 2 parcele pentru zona de locuinte si functiuni complementare. LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSE: Pentru toate loturile de teren -FRONT SRADAL: MINIM-3M; MAXIM-6M -LATERALE: MIN -2M -SPATE: MINIM-6M -IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE. DAR NU MAI PUTIN DE 3M. -PENTRU PARCELELE DE COLT RETRAGEREA DIN ALINIAMENT SE VA FACE PE AMBELE FRONTALURI (RESPECTIV MIN. 3M MAXIM 6M) INDICI SI SUPRAFETE: NR.CAD=7842 LOT MAX PROPU=760,30mp LOT MINIM PROPUIS 32,4mp NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE =15 Suprafata Teren.....=11.500,00 mp -POT MAX=35%-pentru toate cazurile -CUT MAX=0,9 -pentru toate cazurile REGIM MAX DE INALTIME (S)+P+1 (S)+P+1+M,(S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R - S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la altul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. PARCAJE: Pentru personal: - 1 loc de parcare la 100 mp AU - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU - 1/loc/ locuinta-parcarea autoturismului se va face doar in interiorul parcelei ANEXE: GARAJE, FILIGORII Anexele garajele sau filigoriile vor avea suprafața maximă construită cuprinsă între 25-35mp. Înălțimea maximă nu ma depasi 3,5m la punctul cel mai inalt. Amplasarea lor se poate realiza la minim 60cm fata de mejdie cu respectarea COD Civil (scurgerea apelor pluviale, acordul vecinilor afectati), iar înălțimea lor pe lațura alipita împrejuririi nu va depasi 2,5m. Se recomanda investitorii tip terasa. SPATII VERZI: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetația (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate cu spații verzi. IMPREJURIRI: Împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației.Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2.50m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.	

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE LOT TEREN ZONA VERDE, PART TEMATIC CU

ACCES PUBLIC NELIMITAT:

teren zona verde, parc tematic cu acces public nelimitat.

teren in proprietatea beneficiarilor propus spre dezvoltare zona verde-parc recreativ.

LIMITA DE IMPLANTARE:

ARBORI MOBILARE ORIENTATIVA SCURA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT:

UTILIZARI ADMISE:

Plantatii inalte , medii si joase;

Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si piste de bicicleta;

Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile.

Edicule, componente ale amenajarii peisajere;

Constructii pentru activitati culturale si alimentare publica;

Grupuri sanitare , spatii pentru administratie si intretinere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Accese auto pentru intretinere , interventii , transport de materiale pe sistemul de alei. Accese activitati vor avea u caracter ocazional.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE:

Attele decat cele amintite la punctul "Utilizari admise si Utilizari admise cu conditii".

Pentru constructiile tehnico-edilitare amplasate la suprafata sau altor tipuri de constructii cu functiuni admise in zona:

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTIILOR PROPUSE:

- LA MINIM - 8M DE DRUMURILE/CIRCULATIILE AUTO.

- LA MINIM - 8M DE LIMITELE PARCELEI CU DESTINATIE DE PARC.

- SE RECOMANDA EVITAREA INALTURARII UNUI SAU MAI MULTOR ARBORI MATURI IN VEDEREA AMPLASARII CONSTRUCTIILOR DE ORICE TIP ADMISE IN ZONA.

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD.=2842 LOT PROPUS (parc) 742.49mp . NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE =1

Suprafata Teren destinata zonei verzi (scuar, parc cu acces public).....=742.49 mp

-POT MAX=5% -pentru cladiri ce contin spatii interioare.

-CUT MAX=0,1 -pentru cladiri ce contin spatii interioare.

REGIM MAX DE INALTIME (S/D)+P+1

- S - subzol, D - demisol, P - parter.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa nu va depasi 7m.

PARCAJE:

Interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcajele se vor amenaja in apropierea zonelor de intrare , ca parte a sistemului de parcare.

Pentru functiuni tehnico edilitare: 1loc de parcare la 160mp AU.

Pentru vizitatori : Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta proprietatilor private din zona. Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.

BILANT TERITORIAL - privind DISTRIBUTIA PROPRIETATII IN RAPORT CU PROPRIETARI

PENTRU TERENURILE NOU FORMATE

TEREN STUDIAT IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR NR.CAD.2842 S.teren= 11.500mp din care:					
GIB DANIELA- MARCELA (nascuta 1972) Cota teren 3900/11.500mp	1	2.841,53 m2	24,70%		
MAISCHBERGER FELICIA (nascuta 1974) Cota teren 3800/11.500mp	2	2.643,37 m2	22,98%		
PRAHANCA MIRCEA- DAN (nascut 1978) Cota teren 3800/11.500mp	3	2.596,90 m2	22,58%		
TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR PROPUIS PENTRU CEDARE IN VEDEREA FORMARII PROFILULOR UNITARE ALE DRUMURILOR (12 SI 10m) = 2.675,54mp	4	2.675,54 m2	23,26%		
Teren in proprietatea beneficiarilor propus spre dezvoltare zona verde-parc recreativ.	5	742,49 m2	6,45%		

nota_00: Prezenta documentatie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Pradea, CUI 35719611, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific es furnizata. Ea nu poate fi reproducuta, copiată imprumutată integral sau parțial, direct sa indirect sau extinsa în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acord expres al autorilor de mai jos.



Arh.Popa Silviu Adrian - 0752/234792
Arh.Popa Cristina Alina - 0745/673230

ARCHISTUFF

e-mail : popa.silviu@archistuff.ro



(S) 1442/26.02.2016 Loc.: S37659 Str.Dimitrie A.Ildrescu nr.1

PROIECTAREA URBANISMULUI



ISO 9001:2015

beneficiar	GIB DANIELA- MARCEL MAISCHBERGER FELICIA PRAHANCA MIRCEA-DAN
proiect	Intocmire Puz pentru introducerea teren intravilan si lotizare pentru locuinte functiuni complementare localitate Santandreii nr.cad.2842, judetul Bihor ,
amplasament	Com. Santandreii / jud. Bihor / #CAD 2842
nr. proiect	/ 2021
plansa	PLAN REGLEMENTARI
șef proiect	arh.ur.b. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh.ur.b. Popa Silviu - Adrian
întocmit	st.arh.Roman Raul-Ionuț
Oportunitate	2021 AUG 1 : 1.000 U05