

“BIA LETEA DORIN FLORIAN ” ORADEA, Str. P-ta Bucuresti nr.4/A, jud. Bihor

S.C. ARH Vision S.R.L.-J05/1719/2007, CUI 22038707-Oradea, str. Salcamilor. Nr.13, jud. Bihor

PROIECT 396/2023

LUCRARE : PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
SI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR : S.C. WEST BUILDINGS CONS S.R.L.-reprez prin ALBA ANA

AMPLASAMENT: Com. Santandrei, str. Pandurilor nr.18-20, jud. Bihor.

DOCUMENTATIE

OBTINERE INFORMAREA POPULATIEI

INTOCMIRE-PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire ansamblu de locuinte semicolective si imprejmuire teren.

LUCRARE : PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR : S.C. WEST BUILDINGS CONS S.R.L.-reprez prin ALBA ANA

AMPLASAMENT: Com. Santandrei, str. Pandurilor nr.18-20, jud. Bihor.

MEMORIU TEHNIC

1.Date generale:

La solicitarea beneficiariarei: dna ALBA ANA adiministrator la S.C. WEST

BUILDINGS CONS S.R.L., s-a intocmit prezenta documentatie care cuprinde lucrarile de urbanism: **PLAN URBANISTIC ZONAL-Construire ansamblu de locuinte semicolective si imprejmuire teren**, pe terenurile nr.cad.60252 si 60253 situate in com. Santandrei, str. Pandurilor nr18-20, jud. Bihor.

Zona de studiu a PUZ-ului: aria delimitata de parcelele situate in VEST cu nr.cad_8668-STRADA(Domeniul public Com. Santandrei), parcela cu nr.cad_60254(SUD) , nr.cad.7278(Est), si parcela cu nr.cad_60251 (Nord).

Prin prezentul P.U.Z. se vor reglementa cele doua parcele cu nr.cad.60252 si 60253.

2.Amplasament :

Terenul proprietate particulara a S.C. WEST BUILDINGS CONS S.R.L., parcelele nr.cad.60252 si 60253, cu suprafata totala de 1786mp, avand o forma dreptunghiulara cu latimea maxima de 31.81 m si 56.14m lungime, sunt libere de constructii. TCele doua parcele sunt situate in intravilanul comunei Santandrei, str. Pandurilor nr.18-20. Parcele au acces la un drum public/comunal situat in partea de VEST cu profilul stradal de 14.00m.

3.Date de tema si rezolvari functionale;

Prezenta lucrare stabilește condițiile de construibilitate din punct de vedere urbanistic a terenurilor nr.cad. 60252 si 60253 in vederea realizarii **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE si IMPREJMUIRE TEREN**.

Zona studiata prin P.U.Z., respectiv nr.cad. 60252 si 60253, va avea regimul maxim de inaltime propus de:

-Ansamblu de Locuinte semicolective in regim de inaltime S(D)+P+1E(M) si imprejmuire teren

Justificarea si oportunitatea unei astfel de investitii in aceasta zona este evidentiata prin:

–suprafata terenului si dimensiunile in plan a parcelei

–pozitionarea fata de drumul existent(VEST), acces facil la celelalte drumuri din zona-partea de SUD –strada Raturi.

LUCRARE : PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR : S.C. WEST BUILDINGS CONS S.R.L.-reprez prin ALBA ANA

AMPLASAMENT: Com. Santandrei, str. Pandurilor nr.18-20, jud. Bihor.

- funcțiunea compatibilă cu zonă
- posibilitatea de amenajare a terenului

4. Suprafete si indici caracteristici:

Reglementari conf. PUZ Com. Santandrei-aprobat cu HCL nr.153/23.09.2021

cu urmatoarele conditii

PRESCRIPTIILE SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE SUNT:

- funcțiunea de locuințe unifamiliale izolate/cuplate;
- Suprafața minimă a lotului 500,00mp
- Front la stradă min 15,00m
- Regim de înălțime admis-S(D)+P+1E(M)
- P.O.T. maxim=35%
- C.U.T. maxim=0,90
- Retragere de la aliniamentul străzii Pandurilor minim 6,0m
- Retragere spate min. 6,00m
- Retrageri laterale min. 3,0m pe o parte și un respectare Cod Civil pe cealaltă
- Amplasarea anexelor este posibilă în spatele parcelei cu respectarea Codului Civil cu condiția să aibă o înălțime maximă la streșina de 3.0m, la coama 4.0m, iar pentru calcan spre vecin max.3.5m.
- Garajele se vor retrage la min. 6.0m de la stradă pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
- Gardul se va amplasa pe mejdie doar cu acordul notarial al vecinilor, în caz contrar gardul se va amplasa pe terenul beneficiarului la distanță de 5.0m de mejdie, fără afectarea proprietăților vecine, gardula stradă cu soclu opac de max 80cm înălțime și partea superioară transparentă,
- Spatii verzi și parcuri conform HGR 525/1996-min. 1loc de parcare /locuință
- Asigurarea utilitatilor aferente –electricitate, gaze naturale, apă și canalizare, revin initiatorilor PUZ-ului

REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.Z.:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE si IMPREJMUIRE TEREN,
cu urmatoarele reglementari;

- Reglementari pentru amplasamentul care a generat PUZ-ul:
- Numar total parcele reglementate: 2-nr.cad.60252 si 60253;
- Zona de locuințe semicollective
- Suprafața totală finală(după alipire) 17860,00mp
- Front la stradă existent str. Pandurilor - 31,81m
- Front la stradă privată propusă(riverani)=56,14m
- Regim de înălțime admis, max. 2nivele- S(D)+P+1E(M)
- P.O.T. maxim=35%

LUCRARE : PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR : S.C. WEST BUILDINGS CONS S.R.L.-reprez prin ALBA ANA

AMPLASAMENT: Com. Santandrei, str. Pandurilor nr.18-20, jud. Bihor.

-C.U.T. maxim=1

-Retragere de la strada Pandurilor -min. 4,00m

-Retragere laterala EST-=4,00m-parcela nr.cad.7278

-Retragere spate min. 5,00m

-Parcaj obligatoriu-min. 1loc/apartament/locuinta

-Inaltime gard perimetral: max. 2,50m spre vecini, max.2,00m la strada (gard transparent)

-Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, in lipsa acordului se va pozitiona la distanta de 5cm pe terenul beneficiarului,

-Plantari de arbori, spatii verzi min. 20% din suprafata lotului

Amplasarea anexelor gospodaresti este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte, cu respectarea Codului Civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima de 3,00m la stesina si 4,00m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie, H.max. calcan=3,50m,

Garajele se vor amplasa cu retragerea de 6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

5. Utilitati:

Constructiile propuse vor beneficia de bransament la reseaua de energie electrica , si gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare prin extinderea retelelor din zona (strada Raturi(SUD), incalzirea se va executa prin centrale termice proprii pe baza de combustibil gazos.

Întocmit:

arh, Capus Diana Antoaneta