



LUCRARE: P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8071, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE TITLU

PROIECTANT: S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei, Jud. Bihor.

BENEFICIARI: TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)

LUCRARE: P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8071, JUDETUL BIHOR



LUCRARE: P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8071, JUDETUL BIHOR
BENEFICIARI: TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)
FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU;
- C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA;
- DOCUMENTATIE CADASTRALA;
- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- RAPORT DE INFORMARE/CONSULTARE POPULATIE;
- AVIZ ARHITECT SEF CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;
- H.C.L. SINTANDREI;
- AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI BIHOR;
- MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.;
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| • 1/U PLAN DE INCADRARE IN ZONA | SC. 1:5000; |
| • 2/U PLAN SITUATIE EXISTENTA | SC. 1:1000; |
| • 3/U PLAN PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1:1000; |
| • 4/U PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | SC. 1:1000; |
| • 5/U PLAN RETELE TEHNICO-EDILITERE | SC. 1:1000; |
| • 6/U POFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES | SC. 1:250; |

MAI 2023

SEF PROIECT
Arh. Urb. Guga Octavian Sabin

INTOCMIT
Arh. Nistor Cristian





LUCRARE: P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8071, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL;**

Beneficiar: **TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)**

Proiectant de specialitate:

S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei, Jud. Bihor,
reprezentata prin **arh.urb. Dolog Valentin.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z. (STUDIUL DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:

Studiul de faza s-a intocmit in baza comenzii facute de catre beneficiari, dupa cum
urmeaza:

TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Santandrei si a Consiliului Judetean Bihor si a altor organisme abilitate spre avizare, in vederea obtinerii unor prevederi si reglementari tehnice care vor fi respectate si implementate in cadrul proiectelor de executie necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire a caselor de locuit ce vor fi amplasate pe terenurile studiate ale beneficiarului, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

Obiectul prezentului P.U.Z. Este pentru reglementarea in vederea amplasarii de locuinte si functiuni complementare acesteia;

Utilizari admise locuire:

A: locuinte unifamiliale (individuale) – cladiri de locuinte pentru o singura familie,
(o locuinta);

Utilizari admise functiuni complementare: **█**

Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- imaginea spatiala – configurativa a zonei in interiorul ei si in relatie cu zonele adiacente;
- conditiile tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T. propus , C.U.T, propus si Regimul maxim de inaltime admis pentru noile constructii;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilitati, capacitati si trasee care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutiile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are in vedere modificarea, parcelarea, corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si reglementarile prevazute prin Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sintandrei.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Cele doua parcele de teren identificate cu nr .cad. 8071, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)

Com. Sintandrei, sat Palota, nr.cad. 8071, jud. Bihor, avand suprafata totala de 2308 mp;

Parcela de teren este situata in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 8071, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF prezentat astfel:

TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071) (nr.cad.8071)

- **P.O.T. existent = 0,00%**
- **C.U.T. existent = 0**
- **terenul studiat este in prezent liber de constructii sau retele tehnico-edilitare;**
- accesul se realizeaza din drumul existent (Strada Abatorului), conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va baza pe prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Santandrei, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. P.U.G.-ul Comunei Santandrei a fost elaborat si avizat de Consiliul Local.

Analiza situatiei existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul amplasamentului ales, au la baza un suport cadastral, format din nr.cad. 8071, teren in suprafata totala de 2308 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor, conform CF prezentat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcela de teren studiată, este în intravilanul localității Sintandrei.

IN PREZENT EXISTA REȚELE DE UTILITĂȚI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat în studiu se află în partea de Nord- Vest a localității Palota. Terenul face parte dintr-o zonă cu proprietăți private ce au fost introduse în intravilan odată cu avizarea P.U.G.-ului întocmit în anul 2006.

Zona luată în studiu este zonă cu teren arabil, iar în prezent zona cunoaște o dezvoltare accentuată în domeniul imobiliar, cu precădere rezidențial, data fiind și multitudinea de solicitări de lotizare din această zonă, în paralel cu creșterea și extinderea rețelelor de infrastructură și a căilor de circulație.

Situarea amplasamentului și a încadrării în localitate este prezentată în planșa 1/U Plan de încadrare în zonă.

În vecinătățile terenului studiat s-au mai elaborat în ultima perioadă și alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementând amplasarea de case de locuit unifamiliale sau cuplate cu regim mic de înălțime, similar celui prezentat.

Terenul se învecinează: la Nord cu calea Ferată nefunctională Oradea-Cheresig fata de care vor respecta reglementările de siguranță și cu strada Abatorului, la sud, est și vest cu terenuri cu funcțiune de locuințe familiale.

Accesul - se realizează din drumul comunal, prin drumul public: Strada Abatorului, conform situației existente prezentate în planșa 2/U, fiind în prezent drum nemodernizat

Datorită acestui fapt, **se impun măsuri de cedare de teren pentru formarea strazii de acces.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este situată în zona de vest a Crisurilor. Localitățile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stâng al Crisului Repede. Clima comunei Sintandrei se înscrie în clima zonei de vest a județului Bihor și anume, continentală cu influențe mediteraneene. Temperatura medie este de + 10°C, iar precipitațiile se înscriu în jurul cifrei de 600 mm/mp. Vânturile dominante sunt cu direcția Nord – Vest.

Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al comunei Sintandrei se găsește în zona de câmpie din partea de Vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sintandrei se încadrează în relieful de câmpie din partea de Vest a țării și face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al râului Crisul Repede, câmpie joasă din punct de vedere structural, cu altitudini de sub 100 m.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate în stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regională. Apele au nivel liber și influențat de regimul precipitațiilor. Nivelul freatic este cunoscut în zonă sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor sunt:

- valoarea de varf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$ cu interval mediu de recurență a cutremurului $IMR = 100$ ani
- perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale mișcării seismice corespunzând conform echivalenței după coeficientul seismic cu gradul VII al intensității cutremurelor, scara MSK (SR-11100-93)

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS-6054/77 la -0,80 m fata de cota terenului.

2.4. CIRCULATIA

Intrucat profilul actual al strazii de acces nu este deja gata constituit in prezent **se impun masuri de cedare de teren** in acest scop.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul intocmirii prezentei documentatii de urbanism pe terenul aflat in studiu exista nu constructii conform plansei 2/U Situatia existenta.

In zona studiata, respectiv in vecinatatea parcelei studiate exista o singura documentatie de urbanism pentru amplasarea de locuinte cu regim mic de inaltime, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Retelele stradale de utilitati publice exista in prezent pe strada Abatorului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista riscuri naturale sau riscuri rezultate din existenta unor retele edilitare pe teren sau in apropierea acestuia. Deasemenea nu exista riscuri de alunecari de teren intrucat zona studiata este plana si fara declivitati. Din punct de vedere al protectiei mediului zona nu se afla intr-un areal de protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a intocmit o tema de proiectare, care defineste cerintele sale, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenurilor aflate in studiu.

Se solicita ca terenul studiat cu nr.cad. 8071, in suprafata totala de 2308mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 3 loturi pentru locuinte si functiuni complementare si 1 lot destinat pentru strada privata nou formata; fiecare dintre cele 3 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul privata nou format cu profil de 6.00 m, cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in extravilanul localitatii Santandrei conform P.U.G.-ului avizat in 2006 in vecinatatea UTR 2- L3, zona cu functiune predominanta de locuire, posibil cu functiuni complementare. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:
-schimbare de destinatie pentru locuinte cu functiuni complementare.

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcare, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea animalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

3.3. VALORIFICAREACADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 2308 mp;

fiind orientat Est-Vest avand accesul prin intermediul drumului existent modernizat conform planselor prezentate.

Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Est sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune formarea unui nou drum privat cu profil transversal de 6.00m pentru accesul la parcele, conform planselor.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.3 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face prin strada privata cu profil transversal de 6,00m din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 4 LOTURI de teren nou propuse astfel, 3 loturi propuse pentru locuinte posibil cu functiuni complementare si 1 LOT NECESAR FORMARII DUMULUI PRIVAT PROPU (profil 6,00m);

● Forma in plan a celor **3 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum privat cu profil transversal de **6,00m;**

- **Retrageri fata de strazile NOU PROPUSE vor fi de min. 3,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale minim 6,00 m la strada Abatorului, min. 3,00m pe o latura si conform cod civil pe cealalta latura;**
- **Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 525,00mp-700,00mp;**

- **Suprafata totala aferenta formarii drumurilor privat cu profil transversal de 6,00m = 510,00mp (LOT4);**

- **Frontul minim este 12.00m (LOT2-LOT3);**

- **Frontul maxim este 37.85m, (LOT 1);**

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 3):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**

- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare;**

Zona de locuinte

- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**

- **C.U.T. Maxim propus: = 0.90**

Zona de locuinte cu functiuni complementare

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**

- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

- **Amplasara 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 la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

- **Functiuni complemenatre locurii cu conditionari-** amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

- **Parcaj obligatoriu pe lot:** minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- **Inaltime gard perimetral:** 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

- **Amplasara 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 la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietatea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- **Conditii specifice impuse-** plantari arbori sau spatii verzi minim 5% din suprafata lotului;

- **Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.**

P.O.T.- exprima cat la suta din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate si suprafata terenului studiat.

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	2308,00	0.230
	Din care: - LOT 1	700,00	0,07
	- LOT 2	573,00	0,05
	- LOT 3	525,00	0,05
	- LOT 4 (Drum privat)	510,00	0,05
	TOTAL TEREN STUDIAT	2308,00	0.230

Locuintele vor fi bransate la retelele publice edilitare care vor fi operabile in zona studiata, fapt pentru care investitorul (beneficiarul), obliga sa asigure utilitatile pe strada, conform planșelor prezentate;

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare, nivelul si agresivitatea apelor freactice putandu-se stabili cele mai optime solutii de fundare.

Materialele de constructii si echiparea cu utilitati a cladirilor anexe vor fi conform normelor de rezistenta de protectie contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea constructiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coherenta si integritatea armonioasa in mediul inconjurator, respectul vecinatatilor vor fi reguli pe care fiecare va trebui sa le respecte. Pentru realizarea unei zone cu calitati peisagistice, se vor planta arbori si arbusti in fiecare parcela.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strada Abatorului exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in

zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la retea publică finalizată;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare a deseurilor menajere va fi in euro-pubele din plastic pentru locuinte. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

Pentru realizarea retelelor canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversarii in sol. Centralele termice individuale vor functiona, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

Se preconizeaza ca in viitorul apropiat in zona studiata sa fie extinsa retea de alimentare cu gaze naturale, fapt care ar asigura un confort si un randament sporit in paralel cu reducerea emisiilor de noxe.

In acest P.U.Z. se are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin:

- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 5%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- Retelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;
- De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

MAI 2023

SEF PROIECT
Arh. Urb. Guga Octavian Sabin

INTOCMIT
Arh. Nistor Cristian



**CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 3 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI 1 LOT DESTINAT DRUMULUI PRIVAT PROPUIS CU PROFIL TRANSVERSAL DE 6,00m

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se conditiile prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei Sintandrei si cerintele temei de proiectare elaborate de catre beneficiari. Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor de locuire.

Elementele de regulament prezentate sub forma de prescriptii in cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natura tehnica care stau la baza obtinerii autorizatiei de construire. Planul Urbanistic odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Local Sintandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.



LUCRARE: P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8071, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: TORJOC ADRIAN-SABIN (NR.CAD.8071)

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.3 conform P.U.G. Sintandrei.
Categoria functionala este L2 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- **numar loturi existente studiate 1;**
- **numar loturi propuse 3 LOTURI SI 1 LOT DESTINAT FORMARII UNUI DRUM PRIVAT (profil 6,00m);**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI Din care: - LOT 1 - LOT 2 - LOT 3 - LOT 4 (Drum privat)	2308,00 700,00 573,00 525,00 510,00	0.230 0,07 0,05 0,05 0,05
	TOTAL TEREN STUDIAT	2308,00	0.230

• Forma in plan a celor **3 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum privat cu profil transversal de **6,00m;**

- **Retrageri fata de strazile NOU PROPUSE vor fi de min. 3,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale minim 6,00 m la strada Abatorului, min. 3,00m pe o latura si conform cod civil pe cealalta latura;**
- **Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 525,00mp-700,00mp;**

- **Suprafata totala aferenta formarii drumurilor privat cu profil transversal de 6,00m = 510,00mp (LOT4);**

- **Frontul minim este 12.00m (LOT2-LOT3);**

- **Frontul maxim este 37.85m, (LOT 1);**

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 3):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**

- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare;**

Zona de locuinte

- **P.O.T. Maxim propus:** = 35,00 %
- **C.U.T. Maxim propus:** = 0.90

Zona de locuinte cu functiuni complementare

- **P.O.T. Maxim propus:** = 40,00 %
- **C.U.T. Maxim propus:** = 1.00

- **Amplasara 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 la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

- **Funciuni complemenatre locurii cu conditionari-** amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

- Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

- **Amplasara 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 la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 5% din suprafata lotului;

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PRIVAT NOU PROPUS cu profilul transversal la 6,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;

Sistemul de colectare a deseurilor menajere se va face in euro-pubele ecologice, in mod selectiv, beneficiarii se obliga ulterior sa inceie contracte de colectare. In mod individual.



Retelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;

De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

MAI 2023

SEF PROIECT
Arh. Urb. Guga Octavian Sabin

INTOCMIT
Arh. Nistor Cristian

