Pr. nr. 009/2023

LUCRARE: **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR. CAD. 5798, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **FLONTA MARIA(nr.cad.5798)**

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: **FLONTA MARIA(nr.cad.5798)**

LUCRARE: **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR. CAD. 5798, JUDETUL BIHOR**

Pr. nr. 009/2023

LUCRARE: **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR. CAD. 5798, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **FLONTA MARIA(nr.cad.5798)**

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

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU;
- C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA;
- DOCUMENTATIE CADASTROF ALA;
- 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;

Iunie 2023 SEF PROIECT **arh. urb. Guga Octavian Sabin** INTOCMIT **arh. Nistor Cristian**

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Octavian-Sabin C. GUGA
arhitect diplomat
D_{Z1} D_{Z2} E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

LUCRARE: **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR.CAD.5798, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **FLONTA MARIA(nr.cad.5798)**

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:**P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**;
Beneficiar: **FLONTA MARIA(nr.cad.5798)**

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. (STUDIU DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:

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

FLONTA MARIA(nr.cad.5798)

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 autorizariei 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 pentriu 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:

Parcela de teren este identificata cu nr .cad. 5798, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

FLONTA MARIA(nr.cad.5798)
Com. Sintandrei, nr.cad. 5798, jud. Bihor, avand suprafata totala de 11600 mp;

Parcela de teren este situata in extravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 5798, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:
- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF prezentat astfel:

FLONTA MARIA(nr.cad.5798)

- 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 Viorelelor), 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. 5798, teren in suprafata totala de 11600 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 studiata, este in extravilanul localitatii Sintandrei.

IN PREZENT NU EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Sud a localitatii Sintandrei. Terenul face parte dintr-o zona cu proprietati private ce au fost introduse in intravilan odata cu avizarea P.U.G.-ului intocmit in anul 2006.

Zona luata in studiu este zona cu teren arabil, iar in prezent zona cunoaste o dezvoltare accentuata in domeniul imobiliar, cu precadere rezidential, data fiind si multitudinea de solicitari de lotizare din aceasta zona, in paralel cu creerea si extinderea retelelor de infrastructura si a cailor de circulatie.

Situarea amplasamentului si a incadrarii in localitate este prezentata in plansa 1/U Plan de incadrare in zona.

In vecinatatile terenului studiat s-au mai elaborat in ultima perioada si alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementand amplasarea de case de locuit unifamiliale sau cuplate cu regim mic de inaltime, similar celui prezentat.

Accesul - se realizeaza din drumul existent, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum nemodernizat

Datorita acestui fapt, **se impun masuri de cedare de teren pentru extinderea si modernizarea strazii de acces**.

Incadrare in zona

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este situata in zona de vest a Crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede. Clima comunei Sintandrei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentala cu influiente mediteraneene. Temperatura medie este de + 10°C, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600 mm/mp. Vanturile dominante sunt cu directia Nord – Vest.

Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al comunei Sintandrei se gaseste in zona de campie din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sintandrei se incadreaza in relieful de campie din partea de Vest a tarii si face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al raului Crisul Repede, campie joasa din punct de vedere structural, cu altitudini de sub 100 m.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influientat de regimul precipitatiilor. Nivelul freatic este cunoscut in zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt:

- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag=0,15g cu interval mediu de recurenta a cutremurului IMR = 100 ani
- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns Tc=0,7s pentru componentele orizontale ale miscarii seismice corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic cu gradul VII al intensitatii 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 nu exista constructii conform plansei 2/U Situatia existenta.

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

Vecinatati:

- **la nord: terenuri arabile in extravilan adiacent drumului ocolitor al Comunei Santandrei**
- **la sud: PUZ aprobat cu HCL nr. 100/2023 si unul in curs de aprobare pentru locuinte si functiuni complementare**
- **la vest: drum existent cu nr. Cad. 10284**
- **la est: cu teren arabil in extravilan identificat cu nr. Cad. 7590**

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Retelele stradale de utilitati publice exista in prezent pe drumul de acces (Str. Viorelelor)

Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuinte aflate in diferite stadii de avizare.

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. 5798, in supratafa totala de 11600 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 44 loturi pentru locuinte si functiuni complementare, 4 loturi pentru extiderea si formarea strazilor cu profil de 12,00 m si 1 lot destinate pentru spatiu verde; fiecare dintre cele 44 de parcele rezultate vor avea acccese independente la drumul public nou format cu profil de 12.00 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 3, zona de locuinte individuale sau colective cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcari, 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 amimalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

3.3. VALORIFICAREACADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 11600 mp;

fiind orientat Est-Vest avand accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat 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 public cu profil transversal de 12.00m, conform planselor.

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

Zona studiata este sitauta in vecinatatea U.T.R.3 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 18 LOTURI de teren nou propuse astfel, 2 LOTURI NECESARE FORMARII DUMULUI PUBLIC PROPUS (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie si 1 lot necesar formarii unui parc ce va trece in domeniul public al Comunei Santandrei;

- Forma in plan a celor **18 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum public cu profil transversal de **12,00m;**
- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri laterale: conf. cod civil pe o latura si min. 4,00m pe cealalta latura;**
- **Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 500,00mp-973mp;**
- **Suprafata totala aferenta Parcului (spatiului verde) = 580mp (LOT1);**

Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 12,00m = 2030mp(LOT19-LOT20)

- **Frontul minim este 15.00m, (LOT5);**
- **Frontul maxim este 25.70m, (LOT 6);**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er);**
- **Conditii generale propuse, sunt: functiunea de locuire L1: Lot 1-18. locuinte individuale izolate/cuplate , posibil cu functiuni complementare si respective 2 locuinte cu max. 2 apartamente la parcelele cu suprafata de cel putin 700mp.**

Regim de inaltime:
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
Spatii verzi: minim 20%
Amplasare anexe sau garaje: 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 calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.
Functiuni complementare 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.

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 proprietetea 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	**11600,00**	**1.16**
	Din care: **- LOT 1**	**580,00**	**0,06**
	- LOT 2	**500,00**	**0,06**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**516,00**	**0,05**
	- LOT 6	**973,00**	**0,09**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**1355,00**	**0,13**
	- LOT 20	**675,00**	**0,06**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**11600,00**	**1.16**

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 planselor 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 freatice 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 coerenta 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 Plopului 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 reteaua publica finalizata;

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 reteaua 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 20%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprieterilor 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 intimidate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

Iunie 2023 SEF PROIECT INTOCMIT
arh. urb. Guga Octavian Sabin **arh. Nistor Cristian**

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 18 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, 1 LOT DESTINAT PENTRU SPATIU VERDE SI 2 LOTURI DESTINATE UNUI DRUM PUBLIC PROPUS CU PROFIL TRANSVERSAL DE 12,00m

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. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR.CAD.5798, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **FLONTA MARIA(nr.cad.5798)**

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

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situate 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 18, 1 LOT PENTRU SPATIU VERDE SI 2 LOTURI DESTINATE PENTRU FORMAREA UNUI DRUM PUBLIC cu profil 12,00m;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	**11600,00**	**1.16**
	Din care: **- LOT 1**	**580,00**	**0,06**
	- LOT 2	**500,00**	**0,06**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**516,00**	**0,05**
	- LOT 6	**973,00**	**0,09**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**1355,00**	**0,13**
	- LOT 20	**675,00**	**0,06**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**11600,00**	**1.16**

- Forma in plan a celor **18 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum public cu profil transversal de **12,00m;**
- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri laterale: conf. cod civil pe o latura si min. 4,00m pe cealalta latura;**
- **Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 500,00mp-973mp;**
- **Suprafata totala aferenta Parcului (spatiului verde) = 580mp (LOT1);**

Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 12,00m = 2030mp(LOT19-LOT20)

- **Frontul minim este 15.00m, (LOT5);**
- **Frontul maxim este 25.70m, (LOT 6);**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er);**
- **Conditii generale propuse, sunt: functiunea de locuire L1: Lot 1-18. locuinte individuale izolate/cuplate , posibil cu functiuni complementare si respective 2 locuinte cu max. 2 apartamente la parcelele cu suprafata de cel putin 700mp.**

Regim de inaltime:
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
Spatii verzi: minim 20%
Amplasare anexe sau garaje: 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 calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.
Functiuni complementare 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.

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 proprietetea 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 **20%** din suprafata lotului;

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 12,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;

Cele doua loturi de teren necesare formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Sintandrei de catre Beneficiari;

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 intimidate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

Iunie 2023 SEF PROIECT **arh. urb. Guga Octavian Sabin**

INTOCMIT **arh. Nistor Cristian**