

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVIAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCALITATEA SANTANDREI NR.CAD.2842, JUDETUL BIHOR

BENEFICIAR GIB Daniela-Marcela, MAISCHBERGER Felicia şi
PRAHANCA Mircea- Dan

OBIECT PINTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVIAN SI LOTIZARE PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCALITATEA SANTANDREI
NR.CAD.2842, JUDETUL BIHOR

FAZA Com. Santandrei , Sat Santandrei , Jud. Bihor, **Nr. Cad. 2842**
OPORTUNITATE

PROIECT NR / 2021

PROIECTANT **SC ARCHISTUFF STUDIO SRL**
Mun. Oradea, Str. Oituz, nr. 4

Oradea



întocmit

arh. POPA SILVIU-ADRIAN

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Pagina de titlu
2. Borderou
3. Copie (CI) – Beneficiari
4. CF Nr. Cad. 2842
5. Extras de plan cadastral
6. Schiţă cadastrală
7. Memoriu de oportunitate

B. PIESE DESENATE:

1.	Plan încadrare în zonă	scara 1 : 3000	U01
2.	Plan încadrare în PUG 2006	scara 1 : 3000	U02
3.	Plan de încadrare în PUG nou	scara 1 : 3000	U03
3.	Plan situaţie existenţă	scara 1: 1000	U04
4.	Plan situaţie propusa- reglementari	scara 1 : 1000	U05

MEMORIU DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTIȚII

PINTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVIAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCALITATEA SANTANDREI NR.CAD.2842, JUDETUL BIHOR

Com. Santandrei , Sat Santandrei , Jud. Bihor, Nr. Cad. 2842

PROIECTANT

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL
Mun. Oradea, Str. Oituz, nr. 4

BENEFICIAR

GIB Daniela-Marcela, MAISCHBERGER Felicia și PRAHANCA Mircea- Dan

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

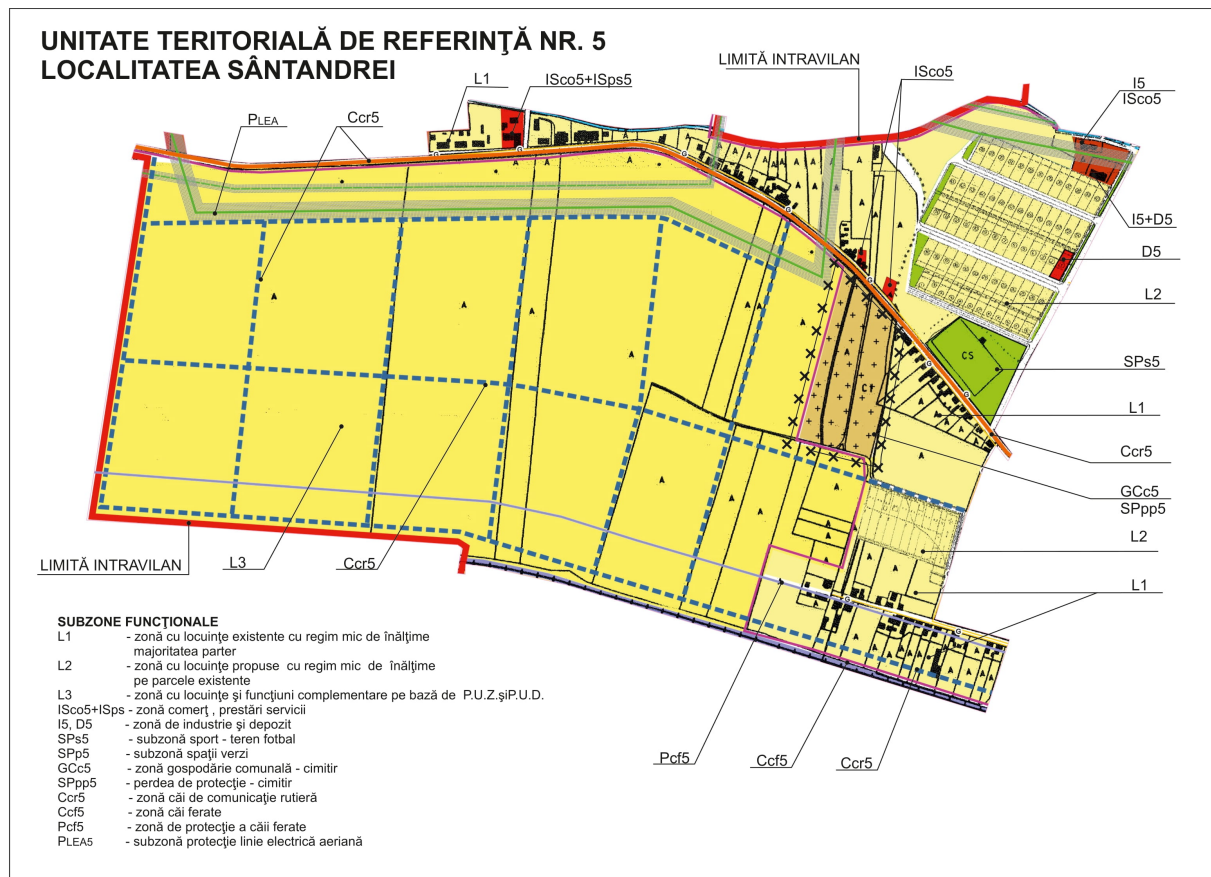
ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul luat in studiu cu nr.cad.2842 este amplasat in zona de nord a localitatii Santandrei , partial in intravilan 41,5% si respectiv partial in extravilan 58,5% conform PUG 2006, intre terenuri parcelate relativ recent si terenuri arabile in extravilan, adiacent unei parcelari aprobata cU HCL. Santandrei nr.136/31.10.2017; str. Alunului., zona care prezinta un proces de urbanizare accentuat. În zona terenului luat în studiu în proprietatea beneficiarilor se regasesc terenuri în prezent ocupate de construcții cu funcțiunea de locuinte unifamiliale, etc.

PREVEDERI ALE PUG (zonificare utr)

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii conform PUG- Santandrei si face parte din UTR după cum urmează:

UTR 5:



Reglementari conform PUG 2006:

Regulamentul PUG-ului existent reglementează parcela minimă pentru construirea unei case unifamiliale la 500mp, frontul la strada între 15m și 25m, POT maxim 35%, regimul de înălțime maxim S+P+1E (M)

2.2 REȚELE EDILITARE

Nota: În prezent zona cuprinsă în studiu (terenul în proprietatea beneficiarilor Nr.CAD.51165) este deservită de următoarele rețele: ALIMENTARE CU APA | ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ | REȚEA DE TELECOMUNICAȚII RDS-RCS | REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE | REȚEA DE CANALIZARE.

2.3 REGIMUL JURIDIC:

Teren identificat cu nr.CAD.2842 cu St=11.500mp este situat parțial în intravilan: 4773mp, parțial în extravilan: 6727mp.

2.4 REGIMUL ECONOMIC:

Folosința- parțial arabil în extravilan 58,5%, parțial în intravilan 41,5%

Destinația- aceeași

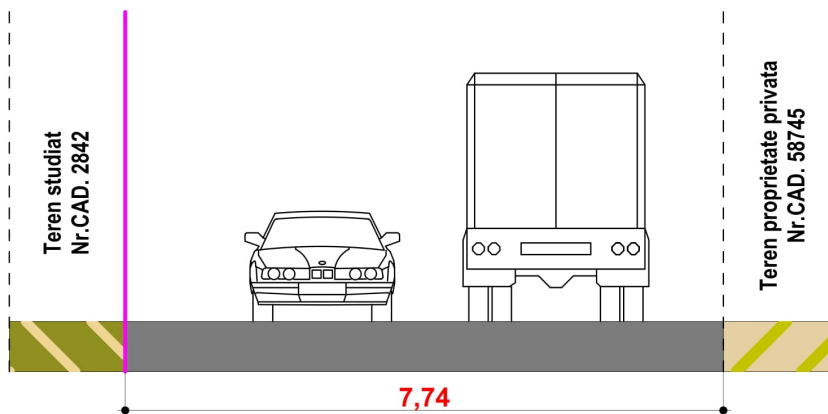
Rangul localității: rangul IV-comuna, conform art.2/Legea 351/2001.

PROFILE STRADALE EXISTENTE:



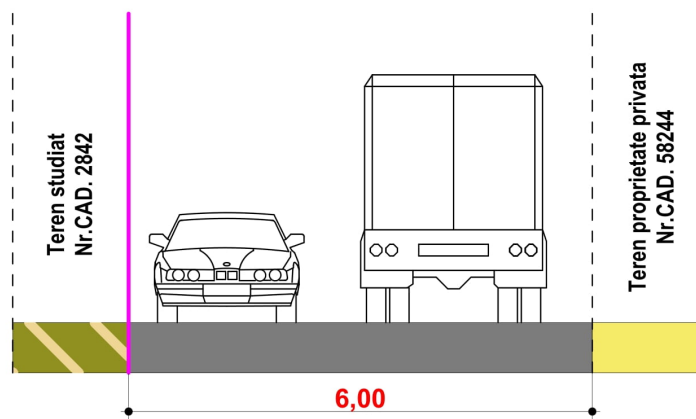
profil 1

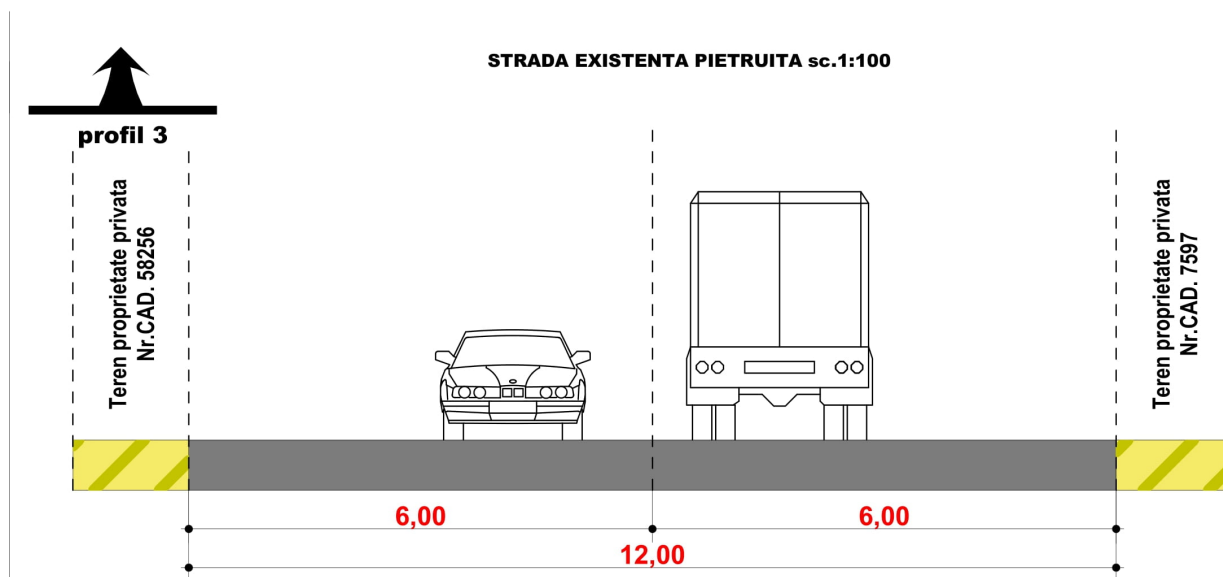
STRADA EXISTENTA NEAMENAJATA sc.1:100



profil 2

STRADA EXISTENTA PIETRUITA sc.1:100



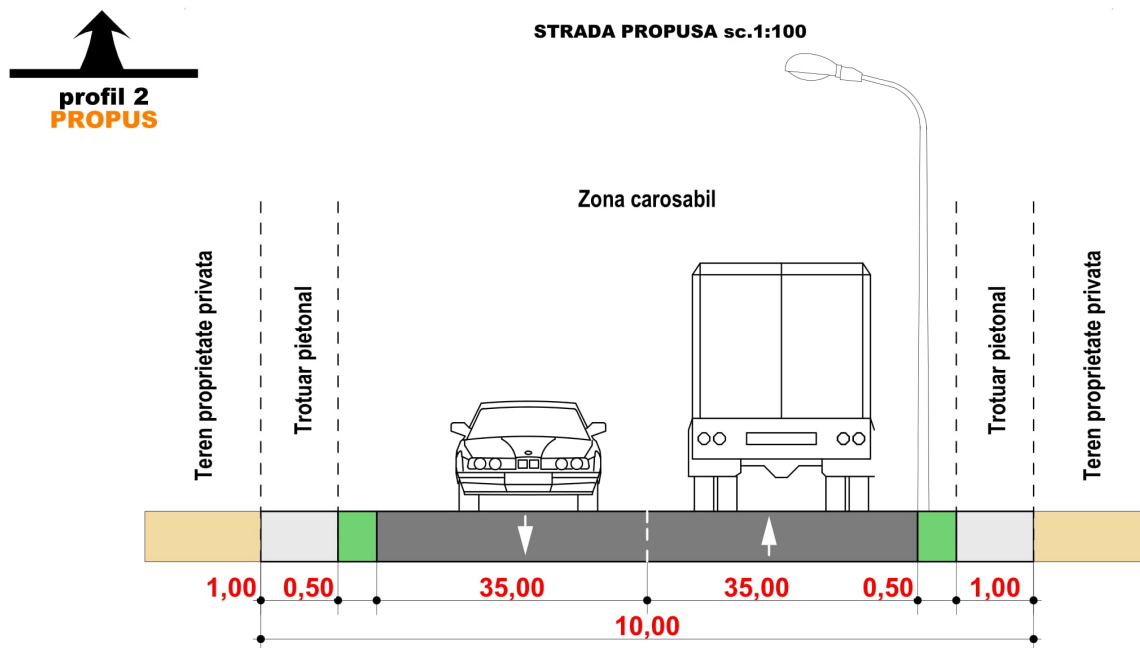


3.DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

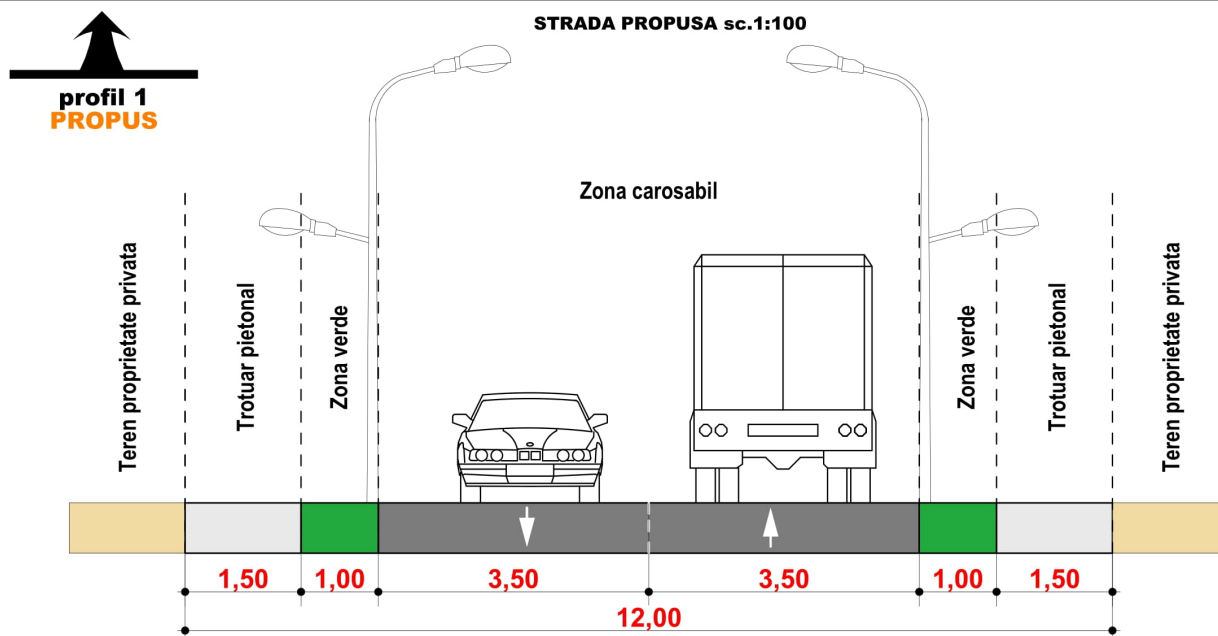
Se propune :

- 1) Se propune parcelarea si reglementarea terenului cu Nr.CAD.2842 conform plansa nr. U05- Plan reglementari.
- 2) Se propune cedarea de teren in vederea formarii profilelor unitare a strazilor; strazile propuse spre dezvoltare pe latura de est si vest a terenului luat in studiu. Strazile propuse spre largire vor avea profilul de 12m (pentru strazile aflate pe latura de est si vest a terenului studiat) si respectiv 10m pe strada nou formata prin PUZ pe latura de sud a terenului studiat.
- 3) Se propune realizarea unei zone de parc cu acces public nelimitat pe latura de sud a terenului in proximitatea paraului Peta.

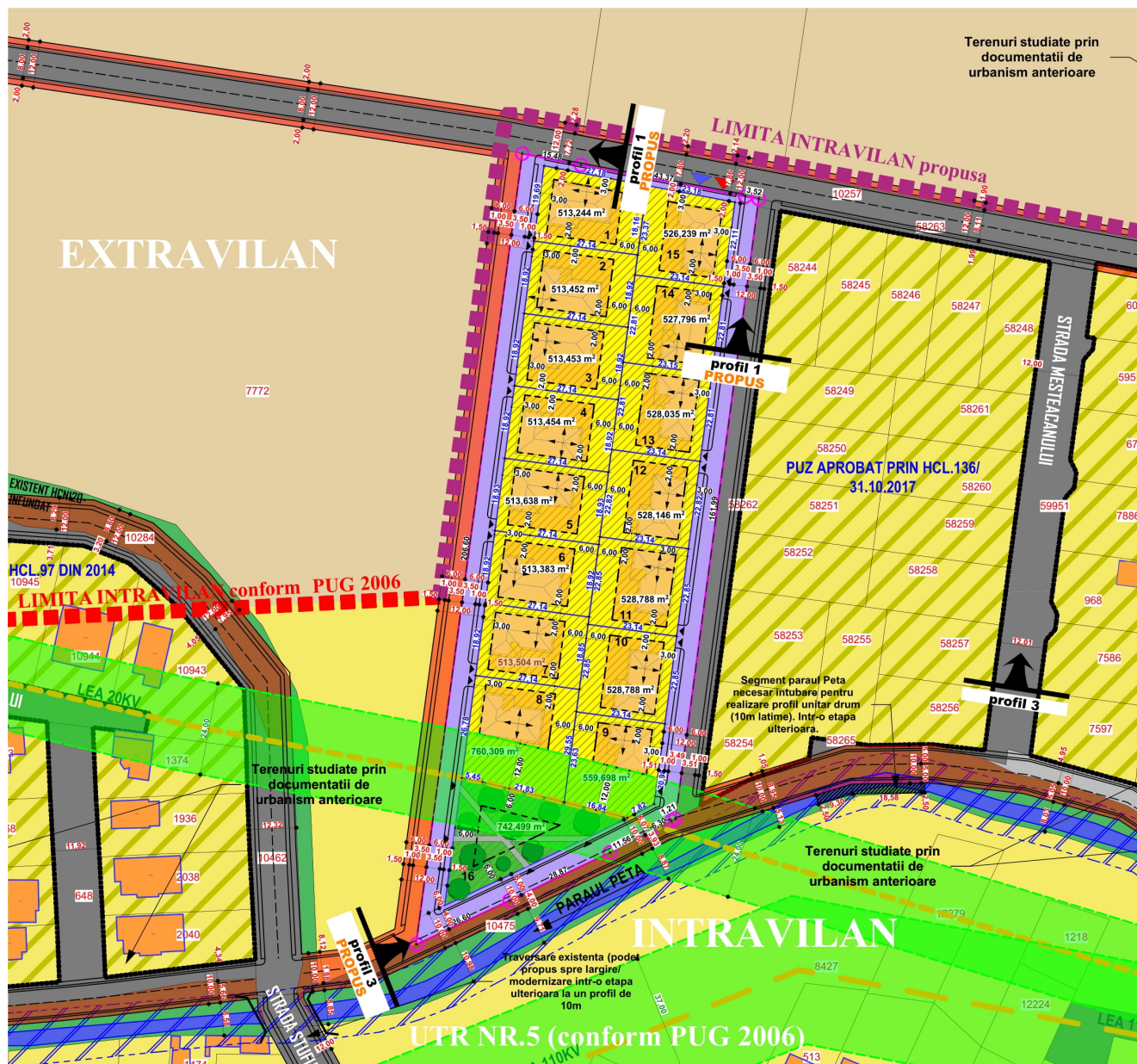
PROFILE PROPUSE IN ZONA LUATA IN STUDIU:



PROFILE STRADALE PROPUSE:



ORGANIZARE SPATIALA PROPUSA -Mobilare orientativa teren luat în studiu aflate în proprietatea beneficiarilor:



REGLEMENTARI PROPUSE pentru zona de locuinte cu functiuni complementare:

UTILIZARI ADMISE:
FUNCTIUNI DE LOCUIRE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

FUNCTIUNI MIXTE:(complementare)

Alimentație 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 curierat (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, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studioul foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeași categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala 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 încălțăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeași categorie.

Dotari publice: (spații publice, invatamant, sanatatem locuinte sociale, etc) spații verzi ce vor include terenuri de sport , locuri de joacă pentru copii etc.

CONDITIONARI 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 locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura 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 decat cele amintite la punctul "Utilizari admise (functiuni de locuire/ functiuni complementare).

Nota:

Pe parcelare propusa se pot realiza unificari de parcele, de pana la 2 parcele pentru zona de locuinte si functiuni complementare

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

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 FRONTURI (RESPECTIV MIN. 3M MAXIM 6M)

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD=2842 LOT MAX PROPUȘ =760,30mp LOT MINIM PROPUȘ 513,24mp NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUȘ =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 - mansardă, R - nivel retras.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul 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 suprafata maxima construita cuprinsa intre 25-35mp. Inaltimea maxima 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 inaltimea lor pe latura alipita imprejmuirii nu va depasii 2,5m. Se recomanda invelitori 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 vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm 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.

REGLEMENTARI PROPUSE pentru zona verde-parc recreativ 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 petru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile.
Edicule, componente ale amenajarii peisagere;
Constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica;
Grupuri sanitare , spatii pentru administratie si intretinere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Accese auto pentru intretinere , interventii , transport de materiale pe sistemul de alei. Aceste 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:

Altele decat cele amintite la punctul "Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari".

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

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

- LA MINIM -6M DE DRUMURILE/CIRCULATIILE AUTO.
- LA MINIM -6M DE LIMITELE PARCELEI CU DESTINATIE DE PARC.
- SE RECOMANDA EVITAREA INLATURARI 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 - subsol, D - demisol, P - parter.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa nu va depasii 7m.

PARCAJE :

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

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

Pentru vizitatori : Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta propiretatilor private din zona.

Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA			
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR LUAT IN STUDIU-NR.CAD.2842	11.500	1,15
2	TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR PROPUŞ PENTRU CEDARE IN VEDEREA FORMARII PROFILELOR UNITARE ALE DRUMURILOR (12 SI 10m).	2.675,54	0,26
3	TERENURI PROPRIETATI PRIVATE IN EXTRAVILAN CONFORM PUG 2006	69.494,05	6,94
4	TERENURI PROPRIETATI PRIVATE IN INTRAVILAN CONFORM PUG 2006	101.053,97	10,10
5	TEREN PROPUŞ SPRE INTRARE IN INTRAVILAN DIN PROP. BENEF.	6.727,50	0,67
6	TERENURI INVECINATE STUDIATE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOARE	40.442,13	4,04
7	CANAL INFUNDAT HCN.120	19.308,30	1,93
8	PARAUL PETA	7.031,58	0,70
9	TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR AFLAT SUB INCIDENTA ZONEI DE PROTECTIE LEA 20KV (24M).	1.364,23	0,13
10	DRUM PIETRUITE / DIN PAMANT EXISTENTE IN ZONA STUDIATA	14.810,30	1,48
11	TEREN NECESAR FORMARII PROFILELOR UNITARE DE DRUMURI IN ZONA LUATA IN STUDIU (in afara beneficiarului)	7.380,01	0,73
12	Teren in proprietatea beneficiarilor propus spre parcelare pentru amplasare locuinte cu functiuni complementare	8.081,80	0,80
13	Teren in proprietatea beneficiarilor propus spre dezvoltare zona verde-parc recreativ.	742,49	0,07
	TOTAL TEREN STUDIAT	170.548,02	17,05

BILANT TERITORIAL - privind DISTRIBUTIA PROPRIETATII IN RAPORT CU PROPRIETARIII PENTRU TERENURILE NOU FORMATE

TEREN STUDIAT IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR NR.CAD.2842 S.teren= 11.500mp din care:

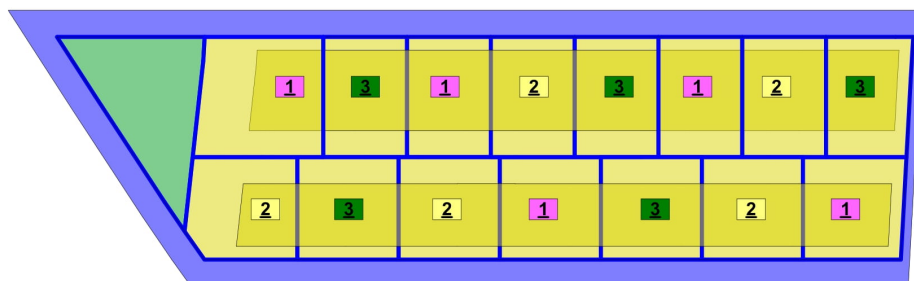
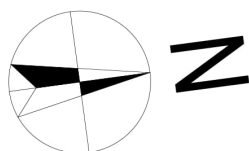
GIB DANIELA- MARCELA (nascuta 1972) Cota teren 3900/11.500mp **1** 2.841,53 m2 24,70%

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 PROPUŞ PENTRU CEDARE IN VEDEREA FORMARII PROFILELOR 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%



Oradea

