



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 11109; 7054, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA
(nr.cad.7054)

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: LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA
(nr.cad.7054)

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 11109; 7054, JUDETUL BIHOR



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

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR. CAD. 11109; 7054, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA**
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA
(nr.cad.7054)

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 REELE TEHNICO-EDILITERE | SC. 1:1000; |
| • 6/U POFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES | SC. 1:250; |

Decembrie 2021

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin

INTOCMIT
arh. Octavian Guga





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

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR. CAD. 11109; 7054, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA**
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA
(nr.cad.7054)

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;**
Beneficiari: **LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA**
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA
(nr.cad.7054)

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:

LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA (nr.cad.7054)

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 autorizarii 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);

B: locuinte semicolective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, (mai multe locuinte), avand acces propriu si lot folosit in comun, (in cazul de fata pentru doua familii);

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. 11109; 7054, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

SIMSTA SRL repr. prin LENCAR HOREA-CRISTIAN

Com. Sintandrei, nr.cad. 11109, jud. Bihor, avand suprafata totala de 9525 mp;

SEREMI STEFAN

Com. Sintandrei, nr.cad. 7054, jud. Bihor, avand suprafata totala de 9525 mp;

Cele doua parcele de teren sunt situate in extravilanul localitatii SANTANDREI, nr. Cad. 11109; 7054, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

SIMSTA SRL repr. prin LENCAR HOREA-CRISTIAN (NR.CAD.11109)
SEREMI STEFAN (NR.CAD.7054)

- 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 , 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. 11109; 7054, teren in suprafata totala de 19440 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 in intravilanul 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 incadrării 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 Sântandrei 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 Sântandrei 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 Sântandrei se găsește în zona de câmpie din partea de Vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sântandrei 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 zona 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)

Adâncimea de îngheț se apreciază conform STAS-6054/77 la -0,80 m față de cota terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

Intrucât profilul actual al străzii de acces nu este deja constituit în prezent **se impun măsuri de cedare de teren** în acest scop.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism pe terenul aflat în studiu nu există construcții conform planșei 2/U Situația existentă.

În zona studiată, respectiv în vecinătatea parcelei studiate există deja avizate o serie de documentații de urbanism pentru amplasarea de locuințe cu regim mic de înălțime, conform planșei 1/U, plan de încadrare în zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Rețelele stradale de utilități publice există în prezent pe drumul de acces (Str. Viorelelor)

Este o zonă cu multe parcele de teren destinate construirii de locuințe aflate în diferite stadii de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu există riscuri naturale sau riscuri rezultate din existența unor rețele edilitare pe teren sau în apropierea acestuia. De asemenea nu există riscuri de alunecări de teren întrucât zona studiată este plană și fără declivități. Din punct de vedere al protecției mediului zona nu se află într-un areal de protecție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a întocmit o temă de proiectare, care definește cerințele sale, bazate pe analiză proprie, privind potențialul de valorificare a terenurilor aflate în studiu.

Se solicită ca terenul studiat cu nr.cad. 11109; 7054, în suprafață totală de 19050 mp să fie parcat în vederea amplasării unui număr de 14 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare + drum public median acestui program; fiecare dintre cele 14 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public nou format cu profil de 18.00 m, cu fronturi și suprafețe variabile, conform reglementărilor prezentate mai jos și în planșa desenată, planșa 3/U, PROPUNERI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate în studiu se află în extravilanul localității Sântandrei conform P.U.G.-ului avizat în 2006 în vecinătatea UTR 3, zonă de locuințe individuale sau colective cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevăd următoarele:

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spații verzi amenajate, scuaruri de aliniament și gazon;
- accese pietonale și carosabile, parcuri, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

Utilizări permise:

- locuințe individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuințe unifamiliale (individuale)** – clădiri de locuințe pentru o singură familie, (o locuință);
- **locuințe semicolective** – clădiri de locuințe pentru mai multe familii, (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, (în cazul de față pentru două familii);
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, turism și sport.

Interdicții 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 = 19050 mp;

fiind orientat Est-Vest avand accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat conform planșelor 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 14.00m, conform planșelor.

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

Zona studiata este sitaata 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 15 LOTURI de teren nou propuse astfel + 1 LOTURI NECESARE FORMARII DUMULUI PUBLIC PROPUȘ (profil 18,00m) cu dublu dens de circulatie;

● Forma in plan a celor **15 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 **18,00m;**

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 609,00mp si Maxim 1273,00mp;**
- **Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 18,00m = 10597mp (LOT15);**

● **Frontul minim este 15,00m;**

● **Frontul maxim este 30,00m;**

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 4 si de la lotul 13 pana la lotul 16):

● **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E**

● **Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective si functiuni complementare;**

● **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**

● **C.U.T. Maxim propus: = 1,10**

● **Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m;**

● **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta**

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **20%** din suprafata lotului;

Zona de functiuni complementare si locuinte: (Lotul 5 si Lotul 12):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+3E**
- **Conditii generale propuse:**
 - **Zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;**
 - **Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism si sport.**
 - **Locuinte collective (apartamente)**
- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
- Optional se poate admite aliniera la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m;
- Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta
- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil)
2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **20%** din suprafata lotului;

• **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 **20%** 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	19050,00	1,91
	Din care: - LOT 1	1200,00	0,12
	- LOT 2	1260,00	0,13
	- LOT 3	1252,00	0,12
	- LOT 4	1240,00	0,12



- LOT 5	619,00	0,06
- LOT 6	617,00	0,06
- LOT 7	615,00	0,06
- LOT 8	1018,00	1,02
- LOT 9	993,00	0,09
- LOT 10	609,00	0,06
- LOT 11	611,00	0,06
- LOT 12	609,00	0,06
- LOT 13	1233,00	0,12
- LOT 14	1249,00	0,12
- LOT 15	1273,00	0,13
- LOT 16 (DRUM NOU PROPUȘ)	10597,00	1,05
TOTAL TEREN STUDIAT	19050,00	1,91

Locuintele vor fi bransate la rețelele 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 rețelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strada invecinata exista rețele 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 rețeaua publica finalizata;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare a deeurilor 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 reseaua 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 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;

Decembrie 2021

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin

INTOCMIT
arh. Octavian Guga



**CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 15 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, + 2 LOTURI DE DRUM PUBLIC PROPUSE CU PROFIL TRANSVERSAL DE 14,00m

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. 11109; 7054, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: LENCAR HOREA-CRISTIAN si ANDRADA-CATALINA
(nr.cad.11109)
SEREMI STEFAN si SEREMI NATALIA (nr.cad.11109)
PASCALAU DORIN-MARIUS si ALEXANDRA-OTILIA
(nr.cad.7054)

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 2;**
- **numar loturi propuse 15 + 1 FORMARE DRUM PUBLIC cu profil 18,00m;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPOS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI Din care: - LOT 1	19050,00	1,91
	- LOT 2	1200,00	0,12
	- LOT 3	1260,00	0,13
	- LOT 4	1252,00	0,12
	- LOT 5	1240,00	0,12
	- LOT 6	619,00	0,06
	- LOT 7	617,00	0,06
	- LOT 8	615,00	0,06
	- LOT 9	1018,00	1,02
	- LOT 10	993,00	0,09
	- LOT 11	609,00	0,06
	- LOT 12	611,00	0,06
	- LOT 13	609,00	0,06
	- LOT 14	1233,00	0,12
	- LOT 15	1249,00	0,12
	- LOT 16 (DRUM NOU PROPOS)	1273,00	0,13
		10597,00	1.05
	TOTAL TEREN STUDIAT	19050,00	1,91

• Forma in plan a celor **15 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 **18,00m**;

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 609,00mp si Maxim 1273,00mp;**

• **Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 18,00m = 10597mp (LOT15);**

- **Frontul minim este 15,00m;**
- **Frontul maxim este 30,00m;**

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 4 si de la lotul 13 pana la lotul 16):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1,10**
- **Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m;**
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta**
- **Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)**
- **Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 20% din suprafata lotului;**

Zona de functiuni complementare si locuinte: (Lotul 5 si Lotul 12):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+3E**
- **Conditii generale propuse:**
 - **Zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;**
 - **Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism si sport.**
- **Locuinte colective (apartamente)**
- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
- **Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m;**
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta**
- **Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) 2,00 m maxim la strada (transparent)**
- **Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 20% din suprafata lotului;**

• **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 **20%** din suprafata lotului;

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUȘ cu profilul transversal la 14,00m, 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 Sântandrei de catre Beneficiari;

Sistemul de colectare a deseurilor menajere se va face in euro-pubele ecologice, in mod selectiv, beneficiarii se obliga ulterior sa incheie 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;

Decembrie 2021

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Octavian Guga