



LUCRARE: P.U.Z. PENTRU LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8216;8217;7072, JUDETUL
BIHOR

BENEFICIARI: DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA
VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER
DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

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.

BENEFICIAR: DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA
VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER
DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

LUCRARE: P.U.Z. PENTRU LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8216;8217;7072, JUDETUL
BIHOR



LUCRARE: P.U.Z. PENTRU LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8216;8217;7072, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

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. pentru (AVIZ DE OPORTUNITATE);
- 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. 1:200; |

Decembrie 2021

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian



LUCRARE: P.U.Z. PENTRU LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8216;8217;7072, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: “P.U.Z. PENTRU LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE “

Faza de proiectare: “PLAN URBANISTIC ZONAL”;

Beneficiar: DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

Proiectant de specialitate:

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

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:

DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

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 individuale, locuinte colective, servicii cu acces public de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism si sport;

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);

C: **locuinte colective** – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, avand acces propriu si lot folosit in comun, (apartamente);

Utilizari admise functiuni complementare:

Zonă 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.

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 sase parcele de teren identificate cu nr .cad. 8216;8217;7072, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)

MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)

DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

- **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 atat din DJ 797 existent cat si din strazile laterala, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U Plan de situatie existenta;

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. 8216;8217;7072, teren in suprafata totala de 11324 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 studiat, este in intravilanul localitatii Sintandrei.

IN ZONA EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Nord-Est 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.

Terenul se invecineaza la Nord cu calea ferata Oradea Cheresig, la sud cu drumul judetean 797 si respective Est si Vest cu terenuri destinate pentru locuinte unde 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 atat din DJ 797 drumul existent cat si din strazile laterale, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U Plan de situatie existent.

Se impun masuri de cedare de teren din partea beneficiarului pentru realizarea unui drum median cu loc de intoarcere la ambele capete si modernizarea acestuia.



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, continentală cu influente 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 influentat 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 $a_g=0,15g$ cu interval mediu de recurenta a cutremurului $IMR = 100$ ani
- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0,7s$ 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 se propune o strada noua mediana cu loc de intoarcere la ambele capete si cu un profil de 12 m conform planselor anexate, **se impun masuri de cedare de teren din partea beneficiarului** in 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 zonă.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Rețelele stradale de utilități publice există în prezent pe drumul de acces.

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 URBANISTICĂ

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. 8216;8217;7072, în suprafață totală de 11324 mp să fie parcat în vederea amplasării unui număr de 18 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare; 1 lot pentru realizarea drumului public median și 2 loturi pentru asigurarea spațiului verde. Fiecare dintre cele 18 de parcele rezultate vor avea accese independente ca urmare a creării unui drum public care va fi cedat de către beneficiar în favoarea domeniului public al Primăriei Sântandrei de către beneficiar, cu un profil transversal de 12,00 m, cu fronturi și suprafețe variabile, conform reglementărilor prezentate mai jos și în planșa desenată, planșa 3/U, PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul luat în studiu se află în intravilanul localității conform P.U.G.-ului avizat în 2006 și face parte din UTR3, 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 locuinte), avand acces propriu si lot folosit in comun, (in cazul de fata pentru doua familii);

- **locuinte colective** – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, (mai multe locuinte), avand acces propriu si lot folosit in comun, (apartamente);
- 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 si cercetare, functiuni de 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. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 11324 mp;

fiind orientat Nord - Sud, avand acces atat din DJ 797 cat si din strazile Vestului si Caprioarei prin intermediul strazilor secundare, conform planselor prezentate. Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Vest 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 facea parte din zona 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 pentru asigurarea spatiului verde + UN LOT NECESAR CREERII DUMULUI PUBLIC (profil 12,00m cu loc de intoarcere la ambele capete) cu dublu dens de circulatie;

- 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** (cu loc de intoarcere la ambele capete);
- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri fata de strazile laterale NOU PROPUSE vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile laterale minim 4.00m ;**
- **Suprafetele loturilor propuse pentru locuinte sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 500,00mp si Maxim 746,00 mp;**
- **Suprafetele loturilor propuse pentru servicii sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 1002,00mp si Maxim 1266,00mp;**

● **Suprafata totala aferenta drumului public la profil transversal de 12,00m = 2576mp (LOT 21);**

● Frontul minim este 13,24m;

● Frontul maxim este 40.41m;

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 9 si de la lotul 13 pana la lotul 20):

● **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: = 1,00**

● 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) 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 10 si Lotul 11):

● **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: = 35,00 %**

● **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 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

● Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL s-a propus denumirea strazii nou create si numerotarea parcelelor.

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 PROPUȘ

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATE	4755.40	4.75
	Din care: - LOT 1	500.00	0.15
	- LOT 2	500.00	1.10
	- LOT 3	500.00	0.05
	- LOT 4	500.00	0.06
	- LOT 5	500.00	0.06
	- LOT 6(spatiu verde)	348.00	0.06
	- LOT 7	516.00	0.06
	- LOT 8	516.00	0.06
	- LOT 9	516.00	0.06
	- LOT 10	500.00	0.05
	- LOT 11	500.00	0.05
	- LOT 12(spatiu verde)	348.00	0.05
	- LOT 13	516.00	0.05
	- LOT 14	516.00	0.05
	- LOT 15	516.00	0.05
	- LOT 16	500.00	0.05
	- LOT 17	500.00	0.05
	- LOT 18	500.00	0.05
	- LOT 19	500.00	0.05
	- LOT 20	764.00	0.05
	- LOT 21 (drum public)	2576.00	0.25
	TOTAL TEREN STUDIAT	4755,40	4.75

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 nou creata 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 fara afectarea zonei C.F.R.(terasament);

Alimentare cu energie electrica:

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

In zona exista retele publice (energie electrica, 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 reseaua 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 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 (apa-canal) si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strada 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. Simuleac Lucian`



**CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 18 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, 2 LOTURI PENTRU ASIGURAREA SPATIULUI VERDE + 1 LOT DRUM PUBLIC NOU PROPUȘ LA PROFIL TRANSVERSAL 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. PENTRU LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 8216;8217;7072, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: DEMCON DESIGN S.R.L; SABĂU ANGELA; MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVNA(nr.cad.8217)
MONENCI CORNELIA; BUCUREAN ANA; SABĂU ANGELA;
DEMCON DESIGN S.R.L(nr.cad.8216)
DEMCON DESIGN S.R.L; DEMETER CĂLIN; DEMETER DAVID; DEMETER PATRICIA(nr.cad.7072)

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata face parte conform P.U.G. din U.T.R.3 al localitatii Sintandrei.
Categoria functionala este L2 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- **numar loturi existente studiate 3;**
- **numar loturi propuse 18 +2 spatiu verde+ 1 DRUM PUBLIC la profil 12,00m;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**
- **BILANT TERITORIAL PROPOS**

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATE	4755.40	4.75
	Din care: - LOT 1	500.00	0.15
	- LOT 2	500.00	1.10
	- LOT 3	500.00	0.05
	- LOT 4	500.00	0.06
	- LOT 5	500.00	0.06
	- LOT 6(spatiu verde)	348.00	0.06
	- LOT 7	516.00	0.06
	- LOT 8	516.00	0.06
	- LOT 9	516.00	0.06
	- LOT 10	500.00	0.05
	- LOT 11	500.00	0.05
	- LOT 12(spatiu verde)	348.00	0.05
	- LOT 13	516.00	0.05
	- LOT 14	516.00	0.05
	- LOT 15	516.00	0.05
	- LOT 16	500.00	0.05
	- LOT 17	500.00	0.05
	- LOT 18	500.00	0.05
	- LOT 19	500.00	0.05
	- LOT 20	764.00	0.05
	- LOT 21 (drum public)	2576.00	0.25
	TOTAL TEREN STUDIAT	4755,40	4.75

- 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** (cu loc de intoarcere la ambele capete);
 - **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
 - **Retrageri fata de strazile laterale NOU PROPUSE vor fi de min. 4,00m;**
 - **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
 - **Retragerile laterale minim 4.00m ;**
 - **Suprafetele loturilor propuse pentru locuinte sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 500,00mp si Maxim 746,00 mp;**
 - **Suprafetele loturilor propuse pentru servicii sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 1002,00mp si Maxim 1266,00mp;**
 - **Suprafata totala aferenta drumului public la profil transversal de 12,00m = 2576mp (LOT 21);**
 - Frontul minim este 13,24m;
 - Frontul maxim este 40.41m;
- Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 9 si de la lotul 13 pana la lotul 20):**
 - **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: = 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) 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 10 si Lotul 11):**
 - **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+2E+3E retras**
 - **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: = 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)
2,00 m maxim la strada (transparent)
 - Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **20%** din suprafata lotului;
 - **Imprejmuiuri:**
 - 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 **20%** din suprafata lotului;

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

Parcela de teren necesara formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata de catre beneficiar, domeniului public al Comunei Sintandrei;

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.

Rețelele edilitare (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 rețelele 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. Simuleac Lucian

