

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

I. FOAIE DE GARDA

Lucrarea : **PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE**

Amplasament : **com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 58938, jud. Bihor**

Faza : **P.U.Z.**

Beneficiar : **KOTTING MARIA - OLGA, NILEGESZ CRISTINA, CROITORU MARIA, THEISZ RUDOLF, THEISZ PETRU, THEISZ ANTON**

Proiectant general : **S.C. Contemporan Proiect S.R.L.**

Arhitectura : **arh. Ionut – Razvan Oprea**

Coordonator urbanism : **arh. Antonina Buruiana**

Nr. Proiect : **751 / 2020**

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	P.U.Z. – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	KOTTING MARIA - OLGA, NILEGESZ CRISTINA, CROITORU MARIA, THEISZ RUDOLF, THEISZ PETRU, THEISZ ANTON
Adresa lucrare	com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 58938, jud. Bihor
Proiectant general	S.C. CONTEMPORAN PROIECT S.R.L.
Sef proiect	ing. Razvan Fodor
Proiectat	arh. Ionut Oprea
Desenat	arh. Ionut Oprea
Coordonator urbanism	arh. Antonina Buruiana
Nr. proiect	751 / 2020
Data elaborării	Ianuarie 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor, KOTTING MARIA - OLGA, NILEGESZ CRISTINA, CROITORU MARIA, THEISZ RUDOLF, THEISZ PETRU, THEISZ ANTON, s-a întocmit prezenta documentatie, ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 9 din 17.01.2020 eliberat de Primaria Comunei Santandrei, privind realizarea obiectivului de investitii **“PUZ – Lotizare teren pentru locuinte si functiuni complementare”**.

Terenul pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata de 9578 mp si este amplasata in intravilanul localitatii Palota, fiind identificat cu extras CF nr. 58938 si nr. CAD 58938.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Santandrei aprobat prin H.C.L. nr. 25 / 31.05.2006 cat si propunerile din PUG Santandrei aflat in curs de actualizare.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- .- accesul la loturile noi propuse.
- .- rețelele de drumuri si profilele transversale ale acestora
- .- aliniamente propuse
- .- regimul de inaltime maxim si retragerile cladirilor
- .- gradul de ocupare al terenului
- .- circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Santandrei:

În conformitate cu prevederile PUG Santandrei și CU nr. 9 din 17.01.2020 terenul este situat în intravilanul localitatii Palota.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: **teren arabil in intravilan.**

Utilizari admise in zona:

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

carosabile si pietonate, amenajari exterioare.

Utilizari admise cu conditionari:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 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 prevederii 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.

Activități agricole

- (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică sau chimică
- (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

Sevicii profesionale sau manufacturiere, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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.

Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere;
- (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (c) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (d) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

.P.U.G. Santandrei, Regulamentul Local de Urbanism

.Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

și a eventualelor diferențe de nivel; Planurile cu utilități și cu zone de restricție emise de către regiile proprietare;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

- S-a obținut certificatul de urbanism nr. 9 din 17.01.2020.
- În zona studiată, până la data elaborării prezentului PUZ, nu s-au întocmit alte studii de urbanism care să vină în contradicție cu propunerile prezentei lucrări.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Palota, județul Bihor, în partea sud-estică a localității. Ca vecinătăți terenul studiat este delimitat la nord, sud și est de parcele proprietăți private și la vest de drum public de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 9578 mp cu dimensiuni generale în plan de 116.64 m x 83.49 m și o formă regulată.

Accesul în zona se realizează din strada Padurii identificată cu nr. CAD 10405.

În momentul de față terenul este încadrat în UTR2, zona cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații de tip PUZ.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se învecinează la:

Nord – teren în proprietate privată.

Vest – str. Padurii.

Est – teren în proprietate privată.

Sud – teren în proprietate privată

Terenul studiat are o suprafață de 9578 mp cu dimensiuni generale în plan de 116.64 m x 83.49 m și o formă regulată.

2.3. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Accesul în zona se realizează din strada Padurii identificată cu nr. CAD 10405.

Terenul studiat este liber de construcții.

Se propune lotizarea terenului studiat în 16 loturi, cu suprafețe variabile de la 513 mp la 1306 mp. Sunt propuse 14 loturi destinate locuirii, 1 lot cu destinația drum privat de acces și 1 lot cu destinația drum public de acces.

2.4. CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Accesul la viitoarele parcele se va realiza din strada Padurii identificată cu nr. CAD 10405 pe 1 drum privat propus cu un profil de 12.00 m.

De asemenea se propune lărgirea strazii Padurii identificată cu nr. CAD 10405 la profil transversal de 12.00.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Aria Utilă mai mică de 150 mp se va asigura minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Aria Utilă mai mare de 150 mp se va asigura minim 2 locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporate în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasarea corpurilor principale în interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zonă, respective cu o retragere de la frontul stradal de 6.00 m, retrageri laterale de 3.00 m, pe o latură și conform cod civil pe latura opusă și retragerea spate de 6.00 m.

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

Amplasarea anexelor gospodaresti si garajelor este posibila si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea Codului Civil, cu conditia sa aiba o suprafata relativ mica si o inaltime maxima de 3.00m la streasina si 4.00m la coama; in situatia in care anexa are calcan spre mejdie, H. max. calcan va fi de 3.50m pentru a nu deranja vecinatatile.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea retelelor pe strada Padurii, respectiv pe drumul privat, astfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare. Extinderea retelelor se va face odata cu amenajarea drumului.

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Apa potabila se va obtine prin racordarea fiecărei parcele la rețeaua de apa potabila a comunei.

Canalizarea apelor uzate se va executa prin racord la rețeaua de canalizare a imobilului cu deversare in rezervorul vidanjabil pana la extinderea rețelei de canalizare comunala.

2.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor propuse se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta.

2.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In conformitate cu prevederile PUG Santandrei și CU nr. 9 / 17.01.2020 terenul este situat în intravilanul localitatii Palota.

Funcțiunea existenta: teren arabil in intravilan.

Funcțiunea propusa: curti constructii in intravilan.

Prin PUZ se propune:

- Parcelarea terenului cu nr. CAD 58938 in 16 loturi cu diferite dimensiuni.
- Crearea unui drum privat de acces la loturile propuse.
- Reglementarea parcelelor noi create.
- Reglementarea profilului transversal al strazii Padurii.
- Studierea posibilitatii de extindere a rețelelor de utilitati din zona studiata.

Indicatori urbanistici existenti: POT 0% si CUT 0.0

Indicatorii urbanistici propusi: POT 35%, si CUT 0.9

Propunerea facuta se incadreaza in indicatorii maximi stabiliti prin PUG-ul aflat in aprobare pentru aceasta zona.

Pentru crearea drumului de acces la parcele se propune crearea unui lot cu destinatia de drum privat cu suprafata de 1306 m².

Pentru reglementarea profilului strazii Padurii se propune donarea spre domeniu public a 599 m² de teren aflati in proprietatea privata a beneficiarilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

În conformitate cu prevederile PUG Santandrei și cu CU nr. 9 din 17.01.2020 terenurile sunt situate în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, și a zonelor de protecție a drumului județean, sau a echipărilor edilitare, sau în zone de protecție a CFR și a Apelor Romane.

3.3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Se propune lotizarea terenului studiat în 16 loturi, cu suprafețe variabile de la 513 mp la 1306 mp. Sunt propuse 14 loturi destinate locuirii, 1 lot cu destinația drum privat de acces și 1 lot cu destinația drum public de acces.

Respectiv:

- lot 1 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 2 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 3 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 4 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 5 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 6 = 562 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 7 = 560 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 8 = 530 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 9 = 513 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 10 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 11 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 12 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 13 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 14 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 15 = 1306 m² – drum privat
- lot 16 = 599 m² – drum public

3.4. CRITERIILE DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Organizarea urbanistică s-a făcut ținând cont de următoarele criterii:

- .Potențialul terenului studiat pentru realizarea acestui tip de obiectiv;
- .Asigurarea amenajărilor necesare și a amplasamentelor pentru obiectivele de investiții prevăzute în zonă;
- .Integrarea elementelor existente în soluția propusă;

3.5. FUNCȚIUNI

Funcțiunea propusă: locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

3.6. BILANȚUL TERITORIAL ȘI INDICI MAXIMALI ADMIȘI

P.O.T. PROPUS – 35%

C.U.T. PROPUS – 0.90

REGIM TEHNIC PROPUS:

Suprafața teren studiat: 9578 m² – înainte de parcelare.

Suprafața teren rezultată: 8979 m² – după procesul de donare în domeniul public a terenului

Retragere aliniament: min. 6.00 m spre strada.

min. 6.00 m spre drumul privat.

Retrageri laterale: min. 3.00 m pe o latură și conform cod civil pe latură opusă.

Retragere posterioară: min. 6.00 m.

Regim de înălțime: maxim S+P+1E / M

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

H. maxima atic / streasina = 9.00 m

H. maxima cladire = 12.00 m

Spatii verzi: min. 40 % din suprafata totala a terenunlui

P.O.T .35 %

C.U.T. 0.90

Minim 1 loc de parcare / parcela

H maxim imprejmuire teren: 2.5 m

3.7. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform CU 9 din 17.01.2020, terenul studiat face parte din zona destinata locuirii aflate in intravilanul comunei.

3.8. VECINATATI

Nord – teren in proprietate privata.

Vest – strada Padurii.

Est – teren in proprietate privata.

Sud – teren in proprietate privata

3.9. ECHIPAREA EDILITARA:

Zona studiata este alcatuita dintr-o parcela in proprietate privata, in intravilanului loc. Santandrei, cu acces la drum public. Astfel ca se propune extinderea retelelor pe drumurile noi propuse, pentru bransarea fiecarei parcele. Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: bransare la reseaua comunei.
- canalizare: se va executa prin record la rezervorul vidanjabil propus pe fiecare parcela pana la extidenrea retelei de canalizare.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la reseaua stradala.

.CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:

- Parcelarea terenului cu nr. CAD 58938 in 16 loturi cu diferite dimensiuni.
- Crearea unui drum privat de acces la loturile propuse.
- Reglementarea parcelelor noi create.
- Reglementarea profilului transversal al strazii Padurii.
- Studiarea posibilitatii de extindere a retelelor de utilitati din zona studiata.

Coordonator
arh. Antonina Buruiana

Intocmit
arh. Ionut – Razvan Oprea

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL**

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
“LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
com. Santandrei, sat Palota, nr. CAD 58938, jud. Bihor**

CAP. I – Dispoziții generale**1. Rolul R.L.U.**

Prezența documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ”, Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime, POT,CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
- PUG Santandrei.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcela cu nr. CAD 58938.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la rețeaua existentă a comunei, evacuarea apelor uzate în rezervoarele vidanjabile propuse pe fiecare parcelă în parte până la extinderea rețelei de canalizare comunala și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zona.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcelele de teren studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT max = 35 % și CUT max = 0.9

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Amplasamentul studiat se află în intravilanul loc. Palota, com. Santandrei, jud. Bihor. Terenul care face studiul acestui PUZ se afla în proprietate privată.

Accesul în zona se realizează din drumul public de acces identificat cu nr. CAD 58938.

În conformitate cu prevederile PUG Santandrei și CU nr. 9 / 17.01.2020, destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiunea existentă: teren arabil în intravilan.

Funcțiunea propusă: curți construcții în intravilan.

Utilizări admise în zona:

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

Utilizări admise cu condiționari:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 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 prevederii 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.

Activități agricole

- (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
- (a) să nu producă poluare fonică sau chimică
- (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

Sevicii profesionale sau manufacturiere, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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.

Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere;
- (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (c) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (d) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonare functionale propuse în Planul Urbanistic General al com. Santandrei aflat în curs de avizare și aprobare.

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Cladirile se vor amplasa în retragere fata de aliniament, în front discontinu, deschis.

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 –

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor. Retragerile propuse sunt următoarele:

Retragere aliniament: min. 6.00 m spre strada Padurii.

min. 6.00 m spre drumul privat nou creat.

Retrageri laterale: min. 3.00 m pe o latura si conform cod civil pe latura opusa.

Retragere posterioara: min. 6.00 m.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respective cu o retragere de la frontul stradal de 6.00 m, retrageri laterale de min. 3.00 m pe o latura si conform cod civil pe latura opusa si retragerea spate de 6.00 m.

Amplasarea anexelor gospodaresti si garajelor este posibila si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea Codului Civil, cu conditia sa aiba o suprafata relativ mica si o inaltime maxima de 3.00m la streasina si 4.00m la coama; in situatia in care anexa are calcan spre mejdie, H. max. calcan va fi de 3.50m pentru a nu deranja vecinatatile.

Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceeași parcelă:

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 3.00 m.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la viitoarele parcele se va realiza din strada Padurii, respectiv din drumul privat de acces identificat cu lotul nr. 15 cu un profil de 12.00 m.

Parcarea va fi asigurata în interiorul fiecarui lot nou creat.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Aria Utilă mai mică de 150 mp se va asigura minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Aria Utilă mai mare de 150 mp se va asigura minim 2 locuri de parcare, dintre care cel puțin unul incorporate în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

9. Înălțimea maximă admisă a cladirilor

Regimul de înălțime a clădirilor va respecta cumulative următoarele criterii limitative:

Regimul de înălțime maxim admis este: $S+P+1E / M$.

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 m.

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se propune extinderea rețelilor pe strada Padurii, respectiv pe drumul privat nou creat, astfel încât toate parcelele să poată fi racordate la utilitățile necesare. Extinderea rețelilor se va face odată cu amenajarea drumului.

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Apa potabilă se va obține prin racordarea fiecărei parcele la rețeaua de apă potabilă a comunei.

Canalizarea apelor uzate se va executa prin racordarea fiecărei parcele la rețeaua de canalizare a comunei; până la extinderea rețelei de canalizare în zona se vor utiliza rezervoare vidanjabile pentru fiecare parcelă.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a construcției noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelilor mobile, tip GSM.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelele noi rezultate vor avea forme regulate.

Zona studiată se învecinează la:

Nord – teren în proprietate privată.

Vest – strada Padurii.

Est – teren în proprietate privată.

Sud – teren în proprietate privată

12. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri***Spații 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.

Împrejmuiri

Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CAP. III – Zonificarea funcțională**12. Unități și subunități funcționale**

În conformitate cu prevederile PUG Santandrei și CU nr. 9 / 17.01.2020 terenul este situat în intravilanul localității Palota.

Funcțiunea existentă: teren arabil în intravilan.

Funcțiunea propusă: curți construcții în intravilan.

Indicatori urbanistici existenți: POT 0.00% și CUT 0.00

Indicatorii urbanistici propuși POT 35% și CUT 0.9

Propunerea făcută se încadrează în indicatorii maximi stabiliți prin PUG în vigoare, pentru această zonă.

Se propune lotizarea terenului studiat în 16 loturi, cu suprafețe variabile de la 513 mp la 1306 mp. Sunt propuse 14 loturi destinate locuirii, 1 lot cu destinația drum privat de acces și 1 lot cu destinația drum public de acces.

Respectiv:

- lot 1 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 2 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 3 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 4 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 5 = 556 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 6 = 562 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 7 = 560 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 8 = 530 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 9 = 513 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 10 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 11 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 12 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 13 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 14 = 543 m² – locuire și funcțiuni complementare
- lot 15 = 1306 m² – drum privat
- lot 16 = 599 m² – drum public

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

P.O.T. PROPUȘ - 35%

C.U.T. PROPUȘ – 0.9

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Suprafața teren studiat: 9578 m² – înainte de parcelare.

Suprafața teren rezultată: 8979 m² – după procesul de donare în domeniul public a terenului

Retragere aliniament: min. 6.00 m spre strada.

min. 6.00 m spre drumul privat.

Retrageri laterale: min. 3.00 m pe o latură și conform cod civil pe latură opusă.

Retragere posterioară: min. 6.00 m.

Regim de înălțime: maxim S+P+1E / M

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

com. Santandrei, nr. CAD 58938, jud. Bihor

H. maxima atic / streasina = 9.00 m

H. maxima cladire = 12.00 m

Spatii verzi: min. 40 % din suprafata totala a terenului

P.O.T .35 %

C.U.T. 0.90

Minim 1 loc de parcare / parcela

H maxim imprejmuire teren: 2.5 m

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$ b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

 Sc = suprafața construită la sol; Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supratereane); Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).**CAP. V – Autorizarea construcțiilor**

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

.CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:

- Parcelarea terenului cu nr. CAD 58938 în 16 loturi cu diferite dimensiuni.
- Crearea unui drum privat de acces la loturile propuse.
- Reglementarea parcelelor noi create.
- Reglementarea profilului transversal al strazii Padurii.

Studierea posibilitatii de extindere a rețelelor de utilitati din zona studiata.

Coordonator
arh. Antonina Buruiana

Intocmit
arh. Ionut – Razvan Oprea