



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948;
57924, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: S.C. HADADE PATRICK S.R.L.

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: S.C. HADADE PATRICK S.R.L.

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948;
57924, JUDETUL BIHOR



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948;
57924, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: S.C. HADADE PATRICK S.R.L.

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; |

Martie 2020



INTOCMIT

arh. urb. Pompiliu Campeanu



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948; 57924, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: S.C. HADADE PATRICK S.R.L.

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: **S.C. HADADE PATRICK S.R.L.**
reprezentata prin **Hadade Mircea-Constantin**

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:

S.C. HADADE PATRICK S.R.L. reprezentata prin **Hadade Mircea-Constantin**

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 autorizatiei 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:

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. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948; 57924, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

S.C. HADADE PATRICK S.R.L. reprezentata prin **Hadade Mircea-Constantin** si sarcina de ipoteca pentru SC Halix Capital SRL
Com. Sintandrei, nr.cad. 2338, jud. Bihor, avand suprafata totala de 23019 mp;

S.C. HADADE PATRICK S.R.L. reprezentata prin **Hadade Mircea-Constantin** si sarcina de ipoteca pentru SC Rent Capital SRL
Com. Sintandrei, nr.cad. 27945; 27946; 57947; 57948, jud. Bihor, avand suprafata totala de 23020 mp;

S.C. PERFECT CERAMIC S.R.L. reprezentata prin **Hadade Mircea-Constantin** si sarcina de ipoteca pentru Kopany Francesca
Com. Sintandrei, nr.cad. 57924, jud. Bihor, avand suprafata totala de 1508 mp;

Cele sase parcele de teren sunt situate in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948; 57924, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

S.C. HADADE PATRICK S.R.L.

S.C. PERFECT CERAMIC S.R.L.

- **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 DJ 797 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 Sântandrei, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. P.U.G.-ul Comunei Sântandrei 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. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948; 57924, teren in suprafata totala de 47545 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor, conform CF prezentat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcela de teren studiata, este in intravilanul localitatii Sântandrei.

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-Est a localitatii Sântandrei. Terenul face parte dintr-o zona cu proprietati private ce au fost introduse in intravilan odata cu avizarea P.U.G.-ului intocmit in anul 2006.

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

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

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

Accesul - se realizeaza din DJ 797 drumul existent, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum modernizat

Se impun masuri de cedare de teren pentru realizarea unui drum si modernizarea acestuia.



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 este deja gata constituit în prezent **nu 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 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 zonă 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. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948; 57924, în suprafață totală de 47547 mp să fie parcelat în vederea amplasării unui număr de 66 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare + drum public median acestui program; fiecare dintre cele 66 de parcele rezultate vor avea accese independente ca urmare a creării unui drumului public cu un profil transversal de 12,00 m, cu fronturi și suprafețe variabile, conform reglementărilor prezentate mai jos și în parrea desenată, planșa 3/U, **PROPUNERI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE**;

3.2. PREVEDERILE 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 locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, (în cazul de față pentru două familii);
- **locuințe colective** – clădiri de locuințe pentru mai multe familii, (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, (apartamente);
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate și comerț en détail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism și sport.

Interdicții permanente:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, care prezintă riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;
- funcțiuni care polarizează trafic intens;
- comerț sau prestări servicii în construcții provizorii;
- ferme și microferme pentru creșterea animalelor;
- unități de producție, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic și / sau trafic intens.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 47547 mp;
fiind orientat Nord - Sud, avand accesul din DJ 797 prin intermediul unui nou drum transversal conform planselor prezentate.
Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Vest sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Profilul transversal existent al drumului DJ 797 este de 18.00 m.

Se propune largirea drumului paralel cu calea ferata de la aproximativ 6.00 m cat este in prezent la un profil de 12.00 m.

Se propune unirea drumului secundar care leaga strazile 30 Noiembrie, Padisului, Vestului si Caprioarei cu profil de 12.00 m.

Creearea, unui drum transversal din DJ 797 si pana la calea ferata cu un profil transversal de **12,00 m**, care se va ceda in favoarea Comunei Santandrei, 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 66 LOTURI de teren nou propuse astfel + UN LOT NECESAR CREERI DUMULUI PUBLIC (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie;

- Forma in plan a celor **66 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum public cu profil transversal de **12,00m**;

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Suprafetele loturilor propuse pentru locuinte sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 491,00mp si Maxim 770,00mp;**
- **Suprafetele loturilor propuse pentru servicii sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 1508,00mp si Maxim 1736,00mp;**
- **Suprafata totala aferenta drumului public la profil transversal de 12,00m = 7714mp (LOT 67);**

- **Frontul minim este 13,00m;**

- **Frontul maxim este 24.27m;**

Zona de locuinte (de la lotul 2 pana la lotul 64):

- **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 1, Lotul 65 si Lotul 66):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+3E**
- **Conditii generale propuse, sunt 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.**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 50,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 2,00**
 - 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;
 - 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 PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATE	47547.00	4.75
	Din care: - LOT 1	1689.00	0.17
	- LOT 2	491.00	0.05
	- LOT 3	491.00	0.05
	- LOT 4	491.00	0.05
	- LOT 5	491.00	0.05
	- LOT 6	491.00	0.05
	- LOT 7	491.00	0.05
	- LOT 8	491.00	0.05
	- LOT 9	491.00	0.05
	- LOT 10	491.00	0.05
	- LOT 11	491.00	0.05
	- LOT 12	623.00	0.06
	- LOT 13	623.00	0.06
	- LOT 14	623.00	0.06
	- LOT 15	500.00	0.05
	- LOT 16	500.00	0.05
	- LOT 17	500.00	0.05
	- LOT 18	500.00	0.05
	- LOT 19	491.00	0.05
	- LOT 20	491.00	0.05



- LOT 21	491.00	0.05
- LOT 22	491.00	0.05
- LOT 23	491.00	0.05
- LOT 24	491.00	0.05
- LOT 25	491.00	0.05
- LOT 26	491.00	0.05
- LOT 27	491.00	0.05
- LOT 28	491.00	0.05
- LOT 29	491.00	0.05
- LOT 30	491.00	0.05
- LOT 31	491.00	0.05
- LOT 32	491.00	0.05
- LOT 33	491.00	0.05
- LOT 34	770.00	0.08
- LOT 35	532.00	0.05
- LOT 36	533.00	0.05
- LOT 37	623.00	0.06
- LOT 38	623.00	0.06
- LOT 39	623.00	0.06
- LOT 40	623.00	0.06
- LOT 41	623.00	0.06
- LOT 42	623.00	0.06
- LOT 43	623.00	0.06
- LOT 44	623.00	0.06
- LOT 45	623.00	0.06
- LOT 46	623.00	0.06
- LOT 47	623.00	0.06
- LOT 48	623.00	0.06
- LOT 49	500.00	0.05
- LOT 50	500.00	0.05
- LOT 51	500.00	0.05
- LOT 52	500.00	0.05
- LOT 53	623.00	0.06
- LOT 54	623.00	0.06
- LOT 55	623.00	0.06
- LOT 56	623.00	0.06
- LOT 57	623.00	0.06
- LOT 58	623.00	0.06
- LOT 59	623.00	0.06
- LOT 60	623.00	0.06
- LOT 61	623.00	0.06
- LOT 62	623.00	0.06
- LOT 63	623.00	0.06
- LOT 64	623.00	0.06
- LOT 65	1736.00	0.17
- LOT 66	1508.00	0.15
- LOT 67 (drum public)	7714.00	0.77
TOTAL TEREN STUDIAT	47547000	4.75

Locuintele vor fi bransate la retelele publice edilitare care vor fi operabile in zona studiata, fapt pentru care investitorul (beneficiarul), obliga sa asigure utilitatile pe strada, conform planselor prezentate;

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare, nivelul si agresivitatea apelor freatice putandu-se stabili cele mai optime solutii de fundare.

Materialele de constructii si echiparea cu utilitati a cladirilor anexe vor fi conform normelor de rezistenta de protectie contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea constructiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coherenta 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;

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 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.

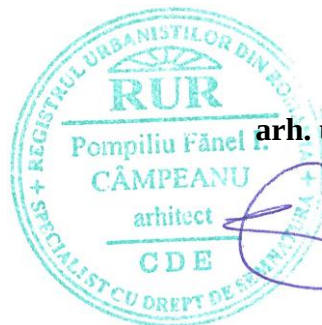
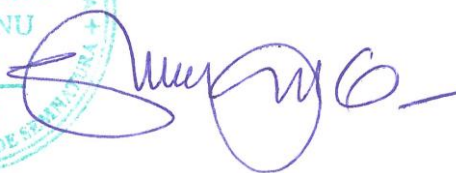
Pentru realizarea retelelor canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversarii in sol. Centralele termice individuale vor functiona, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

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.

- **Rețelele edilitare (apa-canal) și gazul, se vor finaliza în viitorul apropiat pe strada de acces din zona amplasamentului studiat, iar până la finalizarea construcțiilor vor fi operabile și rețelele de utilități în zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând să se poată bransa la utilitățile publice;**
- **De menționat că pe o rază de minim 500m nu există funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimitate și liniște, necesară locuirii în bune condiții;**

Martie 2020**INTOCMIT****arh. urb. Pompiliu Campeanu****CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 66 LOTURI DE TEREN CU DESTINAȚIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, + 1 LOT DRUM PUBLIC NOU PROPUȘ LA PROFIL TRANSVERSAL 12,00m

Prin documentația de față s-a încercat rezolvarea optimă a zonei studiate, respectându-se condițiile prevăzute de Planul Urbanistic General al Comunei Sântandrei și cerințele temei de proiectare elaborate de către beneficiari. De asemenea se asigură o utilizare optimă a terenului fără degradarea condițiilor de locuire.

Elementele de regulament prezentate sub formă de prescripții în cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natură tehnică care stau la baza obținerii autorizației de construire. Planul Urbanistic odată aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local Sântandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale.



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2338; 27945; 27946; 57947; 57948; 57924, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: S.C. HADADE PATRICK S.R.L.

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 6;**
- **numar loturi propuse 66 + 1 DRUM PUBLIC la profil 12,00m;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

TERENURI PROPRIETATE	47547.00	4.75
Din care: - LOT 1	1689.00	0.17
- LOT 2	491.00	0.05
- LOT 3	491.00	0.05
- LOT 4	491.00	0.05
- LOT 5	491.00	0.05
- LOT 6	491.00	0.05
- LOT 7	491.00	0.05
- LOT 8	491.00	0.05
- LOT 9	491.00	0.05
- LOT 10	491.00	0.05
- LOT 11	491.00	0.05
- LOT 12	623.00	0.06
- LOT 13	623.00	0.06
- LOT 14	623.00	0.06
- LOT 15	500.00	0.05
- LOT 16	500.00	0.05
- LOT 17	500.00	0.05
- LOT 18	500.00	0.05
- LOT 19	491.00	0.05
- LOT 20	491.00	0.05
- LOT 21	491.00	0.05
- LOT 22	491.00	0.05
- LOT 23	491.00	0.05
- LOT 24	491.00	0.05
- LOT 25	491.00	0.05
- LOT 26	491.00	0.05
- LOT 27	491.00	0.05
- LOT 28	491.00	0.05
- LOT 29	491.00	0.05
- LOT 30	491.00	0.05
- LOT 31	491.00	0.05
- LOT 32	491.00	0.05



- LOT 33	491.00	0.05
- LOT 34	770.00	0.08
- LOT 35	532.00	0.05
- LOT 36	533.00	0.05
- LOT 37	623.00	0.06
- LOT 38	623.00	0.06
- LOT 39	623.00	0.06
- LOT 40	623.00	0.06
- LOT 41	623.00	0.06
- LOT 42	623.00	0.06
- LOT 43	623.00	0.06
- LOT 44	623.00	0.06
- LOT 45	623.00	0.06
- LOT 46	623.00	0.06
- LOT 47	623.00	0.06
- LOT 48	623.00	0.06
- LOT 49	500.00	0.05
- LOT 50	500.00	0.05
- LOT 51	500.00	0.05
- LOT 52	500.00	0.05
- LOT 53	623.00	0.06
- LOT 54	623.00	0.06
- LOT 55	623.00	0.06
- LOT 56	623.00	0.06
- LOT 57	623.00	0.06
- LOT 58	623.00	0.06
- LOT 59	623.00	0.06
- LOT 60	623.00	0.06
- LOT 61	623.00	0.06
- LOT 62	623.00	0.06
- LOT 63	623.00	0.06
- LOT 64	623.00	0.06
- LOT 65	1736.00	0.17
- LOT 66	1508.00	0.15
- LOT 67 (drum public)	7714.00	0.77

• **Forma in plan a celor 66 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum public cu profil transversal de **12,00m**;

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA** vor fi de min. 4,00m;
- **Retrageri posterioare** vor fi de min. 6,00m;
- **Retragerile minime laterale** conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;
- **Suprafetele loturilor propuse pentru locuinte** sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 491,00mp si Maxim 770,00mp;
- **Suprafetele loturilor propuse pentru servicii** sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 1508,00mp si Maxim 1736,00mp;
- **Suprafata totala aferenta drumului public la profil transversal de 12,00m = 7714mp (LOT 67);**
- **Frontul minim** este 13,00m;

- **Frontul maxim este 24.27m;**

Zona de locuinte (de la lotul 2 pana la lotul 64):

- **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 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 1, Lotul 65 si Lotul 66):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+3E**
- **Conditii generale propuse, sunt 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.**
- **P.O.T. Maxim propus: = 50,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 2,00**
- **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;**

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;

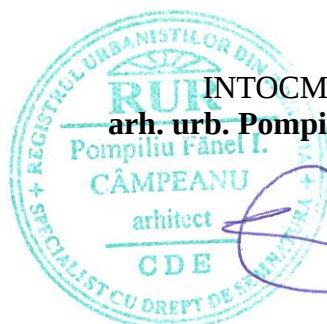
Parcela de teren necesara formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Sintandrei;

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.

Retelele 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 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;

Martie 2020



INTOCMIT

arh. urb. Pompiliu Campeanu