



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, SAT PALOTA, NR. CAD. 524, JUDETUL
BIHOR

BENEFICIARI: SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE TITLU

PROIECTANT: S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei, Jud. Bihor.

BENEFICIARI: SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, SAT PALOTA, NR. CAD. 524, JUDETUL
BIHOR



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, SAT PALOTA, NR. CAD. 524, JUDETUL
BIHOR

BENEFICIARI: SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU;
- C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA;
- DOCUMENTATIE CADASTRALA;
- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- RAPORT DE INFORMARE/CONSULTARE POPULATIE;
- AVIZ ARHITECT SEF CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;
- H.C.L. SINTANDREI;
- AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI BIHOR;
- MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.;
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| • 1/U PLAN DE INCADRARE IN ZONA | SC. 1:5000; |
| • 2/U PLAN SITUATIE EXISTENTA | SC. 1:1000; |
| • 3/U PLAN PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1:1000; |
| • 4/U PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | SC. 1:1000; |
| • 5/U PLAN RETELE TEHNICO-EDILITERE | SC. 1:1000; |
| • 6/U POFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES | SC. 1:250; |

Decembrie 2021

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, SAT PALOTA, NR. CAD. 524, JUDETUL
BIHOR

BENEFICIARI: SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL;**

Beneficiar: **SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA**

Proiectant de specialitate:

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

1.2. OBIECTUL P.U.Z. (STUDIUL DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:

Studiul de faza s-a intocmit in baza comenzii facute de catre beneficiari, dupa cum
urmeaza:

**SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA**

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 si functiuni complementare acesteia;

Utilizari admise locuire:

A: locuinte unifamiliale (individuale) – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);

Utilizari admise functiuni complementare:

Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- imaginea spatiala – configurativa a zonei in interiorul ei si in relatie cu zonele adiacente;
- conditiile tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T. propus , C.U.T, propus si Regimul maxim de inaltime admis pentru noile constructii;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilitati, capacitati si trasee care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutiile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are in vedere modificarea, parcelarea, corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si reglementarile prevazute prin Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sintandrei.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Cele doua parcele de teren identificate cu nr .cad. 58745; 1092, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

**SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA**

Com. Sintandrei, sat Palota, nr.cad. 524, jud. Bihor, avand suprafata totala de 49877 mp;

Parcela de teren este situata in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 524, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

**SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA (nr.cad.524)**

- **P.O.T. existent = 0,00%**
- **C.U.T. existent = 0**
- **terenul studiat este in prezent liber de constructii sau retele tehnico-edilitare;**
- accesul se realizeaza din drumul existent (Strada Viorelelor), conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va baza pe prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Santandrei, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor

construite, amenajarilor si plantatiilor. P.U.G.-ul Comunei Santandrei a fost elaborat si avizat de Consiliul Local.

Analiza situatiei existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul amplasamentului ales, au la baza un suport cadastral, format din nr.cad. 58745; 1092, teren in suprafata totala de 41200 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 Sintandrei.

IN PREZENT EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Nord- Vest a localitatii Palota. 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.

Terenul se invecineaza la Nord cu calea Ferata nefunctionala Oradea-Cheresig fata de care vor respecta reglementarile de siguranta.

Accesul - se realizeaza din drumul comunal, prin drumul public identificat cu nr. cad. 8720 apoi prin terenul identificat cu nr. cad. 1895, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum nemodernizat

Datorita acestui fapt, **se impun masuri de cedare de teren pentru extinderea si modernizarea strazii de acces.**



Incadrare in zona

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna 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 profilul actual al strazii de acces nu este deja gata constituit in prezent **se impun masuri de cedare de teren** in acest scop.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul intocmirii prezentei documentatii de urbanism pe terenul aflat in studiu exista constructii (3 grajduri) conform plansei 2/U Situatia existenta.

In zona studiata, respectiv in vecinatatea parcelei studiate exista o singura documentatie de urbanism pentru amplasarea de locuinte cu regim mic de inaltime, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Retelele stradale de utilitati publice exista in prezent pe drumul comunal DC 75

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista riscuri naturale sau riscuri rezultate din existenta unor retele edilitare pe teren sau in apropierea acestuia. Deasemenea nu exista riscuri de alunecari de teren intrucat zona studiata este plana si fara declivitati. Din punct de vedere al protectiei mediului zona nu se afla intr-un areal de protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a intocmit o tema de proiectare, care defineste cerintele sale, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenurilor aflate in studiu.

Se solicita ca terenul studiat cu nr.cad. 524, in suprafata totala de 49877mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 75 loturi pentru locuinte si functiuni complementare, 4 loturi pentru drum public median si 1 lot destinate pentru spatiu verde; fiecare dintre cele 75 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public nou format cu profil de 12.00 m, cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in parcea desenata, planșa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in extravilanul localitatii Santandrei conform P.U.G.-ului avizat in 2006 in vecinatatea UTR 2- Palota- An1, zona de agricultura nepoluanta. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:
-schimbare de destinatie pentru locuinte cu functiuni complementare.

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcare, 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);
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, turism și sport.

Interdicții permanente:

- 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

Suprafața teren actuală = 49877 mp;

fiind orientat Est-Vest având accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat conform planșelor prezentate.

Conformația clădirilor va avea în vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Est sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune formarea unui nou drum public cu profil transversal de 12.00m, conform planșelor.

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

Zona studiată este situată în vecinătatea U.T.R.3 a localității Sântandrei. Accesul la terenurile aflate în studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistică a celor 75 LOTURI de teren nou propuse astfel, 4 LOTURI NECESARE FORMĂRII DUMULUI PUBLIC PROPUȘ (profil 12,00m) cu dublu dens de circulație și 1 lot necesare formării unui parc ce va trece în domeniul public al Comunei Sântandrei;

- Forma în plan a celor **75 parcele nou propuse** este simplă, de formă rectangulară, sau trapezoidală având fiecare acces independent la strada nou formată în regim de drum public cu profil transversal de **12,00m;**

- **Retrageri față de strada NOU PROPUSĂ vor fi de min. 4,00m;**

- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**

- Retragerile minime laterale minim 4,00 m pe o latura si conform cod civil pe cealalta latura sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;
 - Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 500,00mp-525mp;
 - Suprafata totala aferenta Parcului (spatiului verde) = 2494 mp (LOT80);
- Suprafata totala aferenta formarii drumurilor publice cu profil transversal de 12,00m = 9836mp (LOT76; LOT77; LOT78; LOT79);

- Frontul minim este 15.00m (LOT62; LOT63; LOT64);

- Frontul maxim este 18.33m, (LOT61);

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 73):

- Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M)

- Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu 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 cu retragere de 6,00 m de la aliniament 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)

Zona de locuinte (de la lotul 74 pana la lotul 75):

- Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M)

- Conditii generale propuse, sunt zone pentru functiuni comerciale sau socio-culturale;

Funciuni comerciale

- P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %

- C.U.T. Maxim propus: = 1.00

Fuctiuni socio-culturale

- P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %

- C.U.T. Maxim propus: = 0.60

- Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren cu retragere de 6,00 m de la aliniament 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;

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 minim **20%** din suprafata lotului;

- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

P.O.T.- exprima cat la suta din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate si suprafata terenului studiat.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	49877,00	4,99
	Din care: - LOT 1	500,00	0,05
	- LOT 2	500,00	0,05
	- LOT 3	500,00	0,05
	- LOT 4	500,00	0,05
	- LOT 5	500,00	0,05
	- LOT 6	500,00	0,05
	- LOT 7	500,00	0,05
	- LOT 8	500,00	0,05
	- LOT 9	500,00	0,05
	- LOT 10	500,00	0,05
	- LOT 11	500,00	0,05
	- LOT 12	500,00	0,05
	- LOT 13	500,00	0,05
	- LOT 14	500,00	0,05
	- 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	500,00	0,05
	- LOT 20	500,00	0,05
	- LOT 21	500,00	0,05
	- LOT 22	500,00	0,05
	- LOT 23	500,00	0,05
	- LOT 24	500,00	0,05
	- LOT 25	500,00	0,05
	- LOT 26	500,00	0,05
	- LOT 27	500,00	0,05
	- LOT 28	500,00	0,05
	- LOT 29	500,00	0,05
	- LOT 30	500,00	0,05
	- LOT 31	500,00	0,05
	- LOT 32	500,00	0,05
	- LOT 33	500,00	0,05
	- LOT 34	500,00	0,05
	- LOT 35	500,00	0,05



- LOT 36	500,00	0,05
- LOT 37	500,00	0,05
- LOT 38	500,00	0,05
- LOT 39	500,00	0,05
- LOT 40	500,00	0,05
- LOT 41	500,00	0,05
- LOT 42	500,00	0,05
- LOT 43	500,00	0,05
- LOT 44	500,00	0,05
- LOT 45	500,00	0,05
- LOT 46	500,00	0,05
- LOT 47	500,00	0,05
- LOT 48	500,00	0,05
- 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	500,00	0,05
- LOT 54	500,00	0,05
- LOT 55	500,00	0,05
- LOT 56	500,00	0,05
- LOT 57	500,00	0,05
- LOT 58	500,00	0,05
- LOT 59	500,00	0,05
- LOT 60	500,00	0,05
- LOT 61	500,00	0,05
- LOT 62	511,00	0,05
- LOT 63	507,00	0,05
- LOT 64	500,00	0,05
- LOT 65	500,00	0,05
- LOT 66	500,00	0,05
- LOT 67	500,00	0,05
- LOT 68	500,00	0,05
- LOT 69	500,00	0,05
- LOT 70	500,00	0,05
- LOT 71	500,00	0,05
- LOT 72	500,00	0,05
- LOT 73	500,00	0,05
- LOT 74(Zone pt. Functiuni comerciale sau socio-culturale)	500,00	0,05
- LOT 75(Zone pt. Functiuni comerciale sau socio-culturale)	525,00	0,05
- LOT 76 (DRUM NOU PROPUS)	2600,00	0,26
- LOT 77 (DRUM NOU PROPUS)	2605,00	0,26
- LOT 78 (DRUM NOU PROPUS)	2614,00	0,26
- LOT 79 (DRUM NOU PROPUS)	2014,00	0,20
- LOT 80 (SPATIU VERDE)	2494,00	0,25
TOTAL TEREN STUDIAT	49877,00	4,99

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 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.

Pe drumul comunal exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la retea 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.

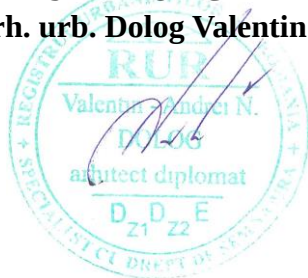
Se preconizeaza ca in viitorul apropiat in zona studiata sa fie extinsa retea de alimentare cu gaze naturale, fapt care ar asigura un confort si un randament sporit in paralel cu reducerea emisiilor de noxe.

In acest P.U.Z. se are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin:

- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.

- Retelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;
- De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

Decembrie 2021

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin**INTOCMIT**
arh. Simuleac Lucian**CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 75 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, 1 LOT DESTINATE PENTRU SPATIU VERDE SI 4 LOTURI DESTINATE DRUMURILOR PUBLICE PROPUSE CU PROFIL TRANSVERSAL DE 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. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, SAT PALOTA, NR. CAD. 524, JUDETUL
BIHOR

BENEFICIARI: SC DANIADIS PROD COMPANY SRL, reprezentata prin
MICLAU LEONTINA

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.3 conform P.U.G. Sintandrei.
Categoria functionala este L2 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- **numar loturi existente studiate 1;**
- **numar loturi propuse 75 LOTURI , 4 LOTURI NECESARE FORMARII
DUMULUI PUBLIC PROPUS (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie si 1 lot
necesare formarii unui parc;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI Din care: - LOT 1	49877,00	4,99
	- LOT 2	500,00	0,05
	- LOT 3	500,00	0,05
	- LOT 4	500,00	0,05
	- LOT 5	500,00	0,05
	- LOT 6	500,00	0,05
	- LOT 7	500,00	0,05
	- LOT 8	500,00	0,05
	- LOT 9	500,00	0,05
	- LOT 10	500,00	0,05
	- LOT 11	500,00	0,05
	- LOT 12	500,00	0,05
	- LOT 13	500,00	0,05
	- LOT 14	500,00	0,05
	- 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	500,00	0,05
	- LOT 20	500,00	0,05
	- LOT 21	500,00	0,05
	- LOT 22	500,00	0,05



- LOT 23	500,00	0,05
- LOT 24	500,00	0,05
- LOT 25	500,00	0,05
- LOT 26	500,00	0,05
- LOT 27	500,00	0,05
- LOT 28	500,00	0,05
- LOT 29	500,00	0,05
- LOT 30	500,00	0,05
- LOT 31	500,00	0,05
- LOT 32	500,00	0,05
- LOT 33	500,00	0,05
- LOT 34	500,00	0,05
- LOT 35	500,00	0,05
- LOT 36	500,00	0,05
- LOT 37	500,00	0,05
- LOT 38	500,00	0,05
- LOT 39	500,00	0,05
- LOT 40	500,00	0,05
- LOT 41	500,00	0,05
- LOT 42	500,00	0,05
- LOT 43	500,00	0,05
- LOT 44	500,00	0,05
- LOT 45	500,00	0,05
- LOT 46	500,00	0,05
- LOT 47	500,00	0,05
- LOT 48	500,00	0,05
- 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	500,00	0,05
- LOT 54	500,00	0,05
- LOT 55	500,00	0,05
- LOT 56	500,00	0,05
- LOT 57	500,00	0,05
- LOT 58	500,00	0,05
- LOT 59	500,00	0,05
- LOT 60	500,00	0,05
- LOT 61	500,00	0,05
- LOT 62	511,00	0,05
- LOT 63	507,00	0,05
- LOT 64	500,00	0,05
- LOT 65	500,00	0,05
- LOT 66	500,00	0,05
- LOT 67	500,00	0,05
- LOT 68	500,00	0,05
- LOT 69	500,00	0,05
- LOT 70	500,00	0,05
- LOT 71	500,00	0,05



- LOT 72	500,00	0,05
- LOT 73	500,00	0,05
- LOT 74(Zone pt. Functiuni comerciale sau socio-culturale)	500,00	0,05
- LOT 75(Zone pt. Functiuni comerciale sau socio-culturale)	525,00	0,05
- LOT 76 (DRUM NOU PROPUS)	2600,00	0,26
- LOT 77 (DRUM NOU PROPUS)	2605,00	0,26
- LOT 78 (DRUM NOU PROPUS)	2614,00	0,26
- LOT 79 (DRUM NOU PROPUS)	2014,00	0,20
- LOT 80 (SPATIU VERDE)	2494,00	0,25
TOTAL TEREN STUDIAT	49877,00	4,99

• Forma in plan a celor **75 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. **4,00m**;
 - Retragerile minime laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;
 - Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre **500,00mp-525mp**;
 - Suprafata totala aferenta Parcului (spatiului verde) = **2494 mp (LOT80)**;
- Suprafata totala aferenta formarii drumurilor publice cu profil transversal de **12,00m** = **9836mp (LOT76; LOT77; LOT78; LOT79)**;
- Frontul minim este **15.00m (LOT62; LOT63; LOT64)**;
 - Frontul maxim este **18.33m, (LOT61)**;
- Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 73):**
- Regimul maxim de inaltime propus este **S(D)+P+1E(M)**
 - Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu 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 cu retragere de **6,00 m** de la aliniament 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)

Zona de locuinte (de la lotul 74 pana la lotul 75):

- Regimul maxim de inaltime propus este **S(D)+P+1E(M)**
- Conditii generale propuse, sunt zone pentru functiuni comerciale sau socio-culturale;

Functiuni comerciale

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

Fuctiuni socio-culturale

- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.60**

- Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren cu retragere de 6,00 m de la aliniament 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;

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **20%** din suprafata lotului;

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

Cele doua loturi de teren necesare formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Sintandrei de catre Beneficiari;

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

Rețelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si 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