

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z):
PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE:
SERVICII,COMERT PRODUCTIE SI DEPOZITARE
(Faza-opportunitate)
COMUNA.SINTANDREI,SAT,SINTANDREI, jud.BIHOR

BENEFICIARI:

COSTOLASU OANA-FLORINA Sat. Voivozi (Com. Popesti) nr.445
Cu cota de teren din nr. CAD: 8604- 1/1 COSTOLASU OANA-FLORINA

Reprezentant Beneficiari: COSTOLASU OANA-FLORINA -0745293205
Sat. Voivozi (Com. Popesti) nr.445

AMPLASAMENT:

Jud. BIHOR, com.SINTANDREI, loc. SINTANDREI -INTRAVILAN
NR.CAD 8604 CF.8604 -S.teren = 4.070,00mp-Categoria de folosinta.AR./intravilan

DATA ELABORARII: 06. 2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. POPA SILVIU-ADRIAN _____

PROIECTANT

ARH. POPA SILVIU-ADRIAN _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. C.I-BENEFICIAR
6. CF
7. EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
8. SCHITA CADASTRALA

I. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU/ZONA | SC 1:5000 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUG -AVIZAT | SC 1:5000/1:10000 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUG-NOU | SC 1:5000 |
| 4. PLAN SITUATIA EXISTENTA | SC 1:600 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | SC 1:600 |

MEMORIU TEHNIC P.U.Z

CAP.I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectului de investiții:

**PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE:
SERVICII,COMERT PRODUCTIE SI DEPOZITARE**

I.2. Proiectant:

**SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, str. Oituz, nr. 4, J5/442/26.02.2016,
CUI-35719611**

**persoana de contact Arh.Popa Silviu Adrian-0753348712;
e-mail: popa.silviu_or@yahoo.com**

I.3. Beneficiari:

BENEFICIARI:

**COSTOLASU OANA-FLORINA Sat. Voivozi (Com. Popesti) nr.445
Cu cota de teren din nr. CAD: 8604- 1/1 COSTOLASU OANA-FLORINA**

2.2. Situatia juridica :

Teren situate in Intravilan

Conform pug 2006

Jud. BIHOR, com.SINTANDREI, loc. SINTANDREI -INTRAVILAN
NR.CAD 8604 CF.8604-S.teren = 4.070,00mp-Categoria de folosinta.AR./intravilan

2.3. Regimul economic :

Folosinta actuala Arabil in Intravilan.

Destinatie-zona de locuire-L3

Rangul localitatii IV-conform art.2 alin.2 pct.e ,din legea 351/2001 privind aprobarea planului de amenajare a Teritoriului National sectiunea IV-a reseaua localitatilor.

2.4. Regimul tehnic :

Conform PUG-2006 terenul este situat in UTR-4 in subzona L3 (zona cu interdictie de construire pana la intocmire pud sau puz).

Terenul propus pentru parcelare este in intravilanul localitatii si este alcatuit o parcela :

NR.CAD 8604 CF.8604-S.teren = 4.070,00mp-Categoria de folosinta.AR./intravilan

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE :

Prezentul studiu s-a intocmit in vederea parcelarii unei zone aflate in intravilanul satului Sintandrei, din comuna Sintandrei, prin procedura de reglementare si restructurare a loturilor existente in intravilan si lotizarea unor terenuri pentru amplasare de locuinte si Functiuni mixte :servicii, comert,productie si depozitare ; cu urmatoarele date ale situatiei existente

Jud. BIHOR, com.SINTANDREI, loc. SINTANDREI -INTRAVILAN

NR.CAD 8604 CF.8604-S.teren = 4.070,00mp-Categoria de folosinta.AR./intravilan

CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament; terenurile beneficiarilor si inca doua fiind singurele terenuri de dimensiuni mari (peste 5000 mp) care au ramas nereglementate.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate, prin limite naturale sau urbane, se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include, de regulă, minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul presedinte CJ-BH), se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

SERVICII:

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale,

laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeași categorie.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, înlocuire schimbare parbrize (fără servicii auto) croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, sau altele din aceeași categorie.

Servicii: logistica, depozitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (parcele nr. 1)

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 350 mp;
- (c) să implice maximum 8 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 prevederilor 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 2 loturi pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai pentru parcela nr. 1, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire; (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 350 mp;
- (b) să implice maximum 8 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor 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.

UTR 4-L3, Zona cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni

complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

CONFORM PUG 2006.

L3 – locuințe cu funcțiuni complementare cu posibilitate de parcelare parcelare prin P.U.Z. cu regim de înălțime P, P+1+M, P+2 nivele

- mărimea lotului 450 mp
P.O.T. max. - 30 %
- mărimea lotului 1000 mp
P.O.T. maxim - 20 %

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA			
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR LUAT IN STUDIU-CAD-8604	4.070,00	0,40
2	TERENURI PROPRIETATI PRIVATE IN AFARA BENEFICIARILOR	31.228,60	3,12
3	DRUM PUBLIC EXISTENT-STR.DUMBRAVEI (PROFIL 12M)	2.171,84	0,21
4	DRUM PUBLIC EXISTENT STRADA POIENITEI (PROFIL 9M)	1.578,37	0,15
5	DRUM PUBLIC EXISTENT STRADA PE LATURA DE SUD A TERENULUI STUDIAT (PROFIL 10M)	1.718,79	0,17
6	DRUM PUBLIC EXISTENT CU PROFIL VARIABIL 14,99-13,67m PE LATURA NORDICA A TERENULUI STUDIAT	2.653,86	0,26
	TOTAL TEREN STUDIAT	43.421,46	4,34

Vecinătățile acestui amplasament sunt:

La **EST**: Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri Urbanizate prin puz-uri anterioare, cu un procent de mobilare peste 70%.

La **SUD**: Drum public profil 10m

La **VEST**: Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri intravilane

La **NORD** Drum public cu profil variabil 14,99-13,67m

3.1 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Relieful localitatii Sintandrei este caracterizat de prezența teraselor. Prin poziționare, localitatea Sintandrei are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanței vestice a circulației maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configurația reliefului de pe teritoriul administrativ al Comunei Sintandrei, precum și cel din jur imprimă climei unele particularități cu caracter local. Nota climatică generală a

Comunei Sintandrei este dată de interacțiunea dintre principalii factori climatici. Temperatura minimă absolută înregistrată este -29,2 °C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu 10,3 °C față de minima absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este 41,9 °C, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu 2,6 °C față de maxima absolută la nivelul României. Zona studiata are o configuratie plana.

3.2 CIRCULATIA

Căile de comunicație - situația existentă si propusa

Accesul la parcela se realizeaza pe drumul public atat pe latura nordica cat si pe latura sudica a parcelei ,drumuri de categoria IV, drumuri de folosinta comunala, cu iesire in drumul judetean DJ.797, drum ce face legatura intre Oradea si localitatile dezvoltate in estul si vestul acesteia .

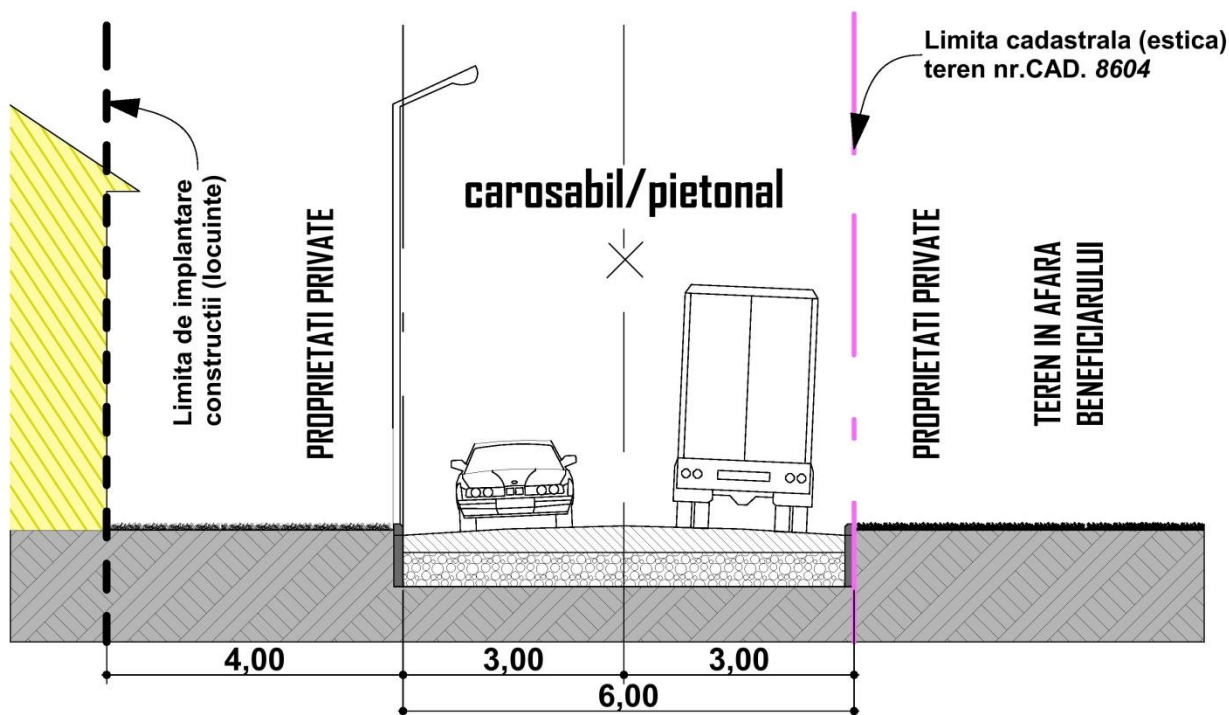
O data cu propunerea de parcelare si reglementare a terenului luat in studiu se propune o strada privata cu profil de 6,00 m ,cu alveola de intoarcere pentru deservirea loturilor de locuinte unifamiliale, strada ce porneste de pe latura nordica si se dezvolta in sud pana la lotul nr.2 .

Totodata se propune dezvoltarea unei strazi private cu un profil de 6,00m , strada ce porneste de pe latura sudica si deserveste parcela nr.1

Pentru organizarea circulatiei s-au organizat urmatoarele profile stradale:

PROFIL DRUMURI PROPUSE SPRE FORMARE IN ZONA:

SECTIUNEA E-E DRUM DE ACCES PROPUȘ
CU PROFIL 6M - SC. 1:150



• Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Existența în zonă a unor drumuri fara imbracaminte carosabila, neamenajate,
- Drumuri cu profil stradal invariabil.
- O serie de inflexiuni generate de pozitia numerelor cadastrale la frontul stradal

3.3 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile studiate sunt libere de constructii, intr-o zonă propusa prin noul PUGUL NOU IN CURS DE AVIZARE ESTE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

POT maxim = 40% pentru toate locuintele

CUT maxim = 0,9. (in toate cazurile)

3.4 ECHIPARE EDILITARA

• ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă existenta din rețeaua localitatii din strada publica pe latura sudica si nordica.

• CANALIZAREA

Zona nu dispune de rețele de canalizare. Canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la bazine vidanjabile existente (pentru terenurile urbanizate in apropiere).

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare si este asigurata alimentarea cu energie electrica a constructiilor existente, fara iluminat stradal - conform certificat de urbanism.

• TELECOMUNICAȚII

Zona nu dispune de rețele de telecomunicatii.

• ALIMENTARE CU CALDURA

In zona pentru constructiile existente, incalzirea spatiilor se face cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibil solid.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate al localitatii.

3.5 PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie preservat nu exista in zona.

3.6 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reglementarea profilului stradal de acces la terenurile luate în studiu.

- modificare/reglementare profil stradal existent
- stabilire statut juridic drum de acces, delimitat cadastral.
- organizarea tramei stradale de legătura cu posibilitate de formare.
- reglementarea loturilor nou formate

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu s-au elaborat studii de fundamentare anterior sau concomitent cu prezenta lucrare.

4.2 SITUAȚIA PROPUȘA :

Descrierea situației propuse :

UTILIZARI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

SERVICII:

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeași categorie.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, înlocuire schimbare parbrize (fără service auto) croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, sau altele din aceeași categorie.

Servicii: logistica, depozitare.

CONDITIONARI PENTRU FUNCȚIUNILE SERVICIILOR (parcela nr.1) St=987,874mp

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; (dopar în cazul utilizării unei parcele)
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 350 mp;
- c) să implice maximum 8 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 prevederilor 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;

Nota:

Pe terenul studiat studiata nu se pot realiza unificari de parcele.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUA (parcels nr.1):

- MINIM-11M-FRONT STRADAL (strada aflata pe latura sudica a parcelei de unde se realizeaza si accesul)
- MINIM-3M-LATERAL STANGA
- MINIM-6M-LATERAL DREAPTA
- MINIM-6M-SPATE
- IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUA (parcels nr.2):

- MINIM-2,50M-FRONT STRADAL (de la alveola de intoarcere pentru drum privat propus, respectiv 6m de la limita cadastrala nordica a parcelei Nr.2)
- MINIM-4M-LATERAL STANGA
- MINIM-4M-LATERAL DREAPTA
- MINIM-15M-SPATE

- IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUA (parcels nr.3;4;5):

- MINIM-3M-FRONT STRADAL (drum privat propus)
- MINIM-2M-LATERAL STANGA(cu respectare Cod Civil)
- MINIM-2M-LATERAL DREAPTA(cu respectare Cod Civil)
- MINIM-4M-SPATE
- PENTRU PARCELELE DE COLT (parcels NR.1) RETRAGEREA DE LA DRUMUL PUBLIC DE ACCES ESTE DE MIN.4M
- IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD=8604 =LOT MAX PROPUS =989,419 :LOT; MINIM PROPUS 488,622mp : NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE =5

Suprafata Teren..... =4.070,00 mp

-POT MAX=40%-pentru locuinte (respectiv parcels 2;3;4;5)

- POT MAX=50%-pentru servicii(respectiv parcela 1)
- CUT MAX=0.9-pentru toate cazurile

-REGIM MAX DE INALTIME (S)+P+2 ,(S)+P+1+M,(S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.
nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE :

Pentru servicii:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU

Pentru locuinte:

- min 1 loc de parcare pe parcela (pentru o locuinta)

SPATII VERZI:

Pentru servicii. Pe ansamblul unei parcele , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pentru locuinte: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.

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm 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 2,20m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,20m si vor fi transparente sau opace.

Imprejmuirea dintre parcela cu functiune de servicii (Nr.1) si parcela cu functiune de locuinte unifamiliale (Nr.2) va avea inaltimea maxima de 2,20m si va fi opaca pentru a bloca patrunderea vizibilitatii si o eventuala poluare fonica.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA:			
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR -CAD-9535 ; 7018 si 57781	4.070,00	0,40
	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR DRUM PRIVAT DE ACCES	1.090,55	0,10
2	TERENURI CU DESTINATIE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN INTRAVILAN. PROPUSE IN NOUL PUG CU DESTINATIA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	25.443,37	0,83
3	TERENURI CU DESTINATIE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI TERENURI AGRICOLE PROPUSE PRIN NOUL PUG CU DESTINATIA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	6.115,38	0,61
4	DRUM PUBLIC EXISTENT STRADA POENITEI	1.578,37	0,15
5	DRUM PUBLIC EXISTENT STRADA DUMBRAVEI	2.171,84	0,21
6	DRUM PUBLIC EXISTENT LATURA SUDICA A PARCELEI CU NR. CAD 8604	1.718,79	0,17
7	DRUM PUBLIC EXISTENT LATURA NORDICA A PARCELEI CU NR. CAD 8604	2.653,86	0,26
	TOTAL TEREN STUDIAT	43.421,46	4,34

Oradea,
iunie, 2018

Intocmit,
arh.urb. **Popa Silviu-Adrian**