



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2832, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-
DANIELA (NR.CAD.2832)

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: MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-
DANIELA (NR.CAD.2832)

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2832, JUDETUL BIHOR



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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2832, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-
DANIELA (NR.CAD.2832)

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. 1:100; |

NOIEMBRIE 2022

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin

INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian





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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2832, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-
DANIELA (NR.CAD.2832)

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

MEMORIU URBANISTIC

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Beneficiar: **MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-
DANIELA (NR.CAD.2832)**

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:

**MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-DANIELA
(NR.CAD.2832)**

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);

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);

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. 6668 si 7449, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-DANIELA

Com. Sintandrei, nr.cad. 2832, jud. Bihor, avand suprafata totala de 7304 mp;

Cele doua parcele de teren sunt situate in extravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 2832, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-DANIELA

(NR.CAD.2832)

- **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 Independentei), 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. 2832, teren in suprafata totala de 7304 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 extravilanul localitatii Sintandrei.

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

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

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

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 drumul existent, 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 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 nu este deja constituit în prezent 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 (Str. Independenței)

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. 2832, în suprafață totală de 7304 mp să fie parcelat în vederea amplasării unui număr de 10 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare, o parcelă destinată obiectivelor de utilitate publică (obiective sociale, spații verzi, locuri de joacă, etc) și un drum public median. Fiecare dintre cele 10 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public nou format cu profil de 12.00 m, cu fronturi și suprafețe variabile, conform reglementărilor prezentate mai jos și în partea desenată, planșa 3/U, PROPUNERI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate în studiu se află în extravilanul localității Sântandrei conform P.U.G.-ului avizat în 2006 în vecinătatea UTR 2, 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);
- 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 = 7304 mp;
fiind orientat Est-Vest având accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat conform planșelor prezentate.

Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Est sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

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

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.2 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 10 LOTURI de teren nou propuse astfel, 1 LOT destinat obiectivelor de utilitate publica (obiective sociale, spatii verzi, locuri de joaca, etc) + 2 LOTURI NECESARE FORMARII DRUMULUI PUBLIC PROPUSE (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie;

- Forma in plan a celor **10 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 pe o parte si min 4,00m pe cealalta parte;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt intre 500,00mp si 839mp;**
- **Suprafata Lotului 6 destinat obiectivelor de utilitate publica este de 365mp;**
- **Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 12,00m = 1597mp (LOT 12- LOT13);**
- **Frontul minim este 19.11m;**
- **Frontul maxim este 33.00m;**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M);**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare;**
- **locuinte individuale izolate/cuplate**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 0,90**
- **locuinte individuale izolate/cuplate cu functiuni complementare**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
- **Amplasara anexelor gospodaresti** este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- **Functiuni complemenatre locurii cu conditionari-** amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

• Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

• **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 PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	7304,00	0.73
	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 (SPATIU VERDE)	365,00	0,04
	- 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 (DRUM NOU PROPUS)	1339,00	0,14
	- LOT 13 (DRUM NOU PROPUS)	258,00	0,03
	TOTAL TEREN STUDIAT	7304,00	0.73

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 freatiche 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. 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 strada Independentei 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 reseaua publica finalizata;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare a deseurilor menajere va fi in euro-pubele din plastic pentru locuinte. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

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

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

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

- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- Retelele edilitare 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 fonice sau poluante, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

NOIEMBRIE 2022

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog ValentinINTOCMIT
arh. Simuleac Lucian**CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 10 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, UN LOT DESTINAT OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA SI 2 LOTURI PENTRU DRUM PUBLIC 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 SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 2832, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: MUDURA ANCUTA-SIMONA, HOUARD MIRELA-VIORICA-
DANIELA (NR.CAD.2832)

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

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.2 conform P.U.G. Sintandrei.
Categoria functionala este L3 (zona cu functiune predominanta de locuire cu functiuni
complementare (zone verzi, comert si servicii)).

- **numar loturi existente studiate 1;**
- **numar loturi propuse 10, 1 lot destinat obiectivelor de utilitate publica si 2 loturi destinate pentru crearea unui drum public cu profil 12,00m;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPOS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	7304,00	0.73
	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 (SPATIU VERDE)	365,00	0,04
	- 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 (DRUM NOU PROPOS)	1339,00	0,14
	- LOT 13 (DRUM NOU PROPOS)	258,00	0,03
	TOTAL TEREN STUDIAT	7304,00	0.73

• Forma in plan a celor **10 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 pe o parte si min 4,00m pe cealalta parte;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt intre 500,00mp si 839mp;**
- **Suprafata Lotului 6 destinat obiectivelor de utilitate publica este de 365mp;**
- **Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 12,00m = 1597mp (LOT 12- LOT13);**
- **Frontul minim este 19.11m;**
- **Frontul maxim este 33.00m;**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M);**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare;**
- **locuinte individuale izolate/cuplate**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0,90**
- **locuinte individuale izolate/cuplate cu functiuni complementare**
- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
- **Amplasara anexelor gospodaresti este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.**
- **Functiuni complemenatre locurii cu conditionari-** amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.**
- **Imprejmuiuri:**
- **Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.**
- **Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietatea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.**
- **Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 20% din suprafata lotului;**
- **Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 12,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;**
- **Lotul 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 inceie 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 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;

NOIEMBRIE 2022

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian