



MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	LENCAR HOREA CRISTIAN(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)
	MORAR MIHAI-CONSTANTIN
DENUMIRE LUCRARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT:	JUD. BIHOR, LOC. SANTANDREI, NR. CAD. 59897 SI 59752, CF NR. 59897 SI 59752
PROIECTANT/DESENAT:	SC SIMSTA SRL
NUMAR PROIECT:	155/2021
FAZA:	P.U.Z.
DATA:	MAI. 21

1.2.OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL(STUDIU DE OPORTUNITATE):

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

Morar Mihai-Constantin
Horea-Cristian Lencar si sotia
Sergiu-Ciprian Lipovan si sotia
Judea Ioan-Dumitru si sotia
Lencar Dan-Sorin
Tribulic Alin-Andrei
Tribulic Alina-Mariana
Junc Simona Florina si sotul
Lazar Kristian Florin
Stanciu Silviu-Petru si sotia
Jurjea Roxana-Daniela si sotul
Mathe Norbert
Patcas Anda Liana si sotul

Obiectul prezentului P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, vizand propunerea de parcelare a terenului pentru locuinte si functiuni complementare in corelatie cu zonele limitrofe existente;

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);

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 pentru locuintele si functiunile complementare ce vor fi amplasate pe terenul studiat al beneficiarilor, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

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:

Terenul identificat cu: numerele cadastrale 59897 si 59752, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate fiind reprezentati de catre:

Lencar Horea Cristian, Com. Sintandrei, C.F. nr. 59897, nr. cad. 59897, jud. Bihor, avand suprafata totala de 16285 mp;

Morar Mihai-Constantin, Com. Sintandrei, C.F. nr. 59752, nr. cad. 59752, jud. Bihor, avand suprafata totala de 27598 mp;

Terenurile luate in considerare sunt situate in zona de vest a localitatii Santandrei, in intravilanul localitatii Santandrei, conform PUG in vigoare, C.F. nr. 59897, nr. cad. 59897 si .F. nr. 59752, nr. cad. 59752, jud. Bihor, categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

Morar Mihai-Constantin

Horea-Cristian Lencar si sotia

Sergiu-Ciprian Lipovan si sotia

Judea Ioan-Dumitru si sotia

Lencar Dan-Sorin

Tribulic Alin-Andrei

Tribulic Alina-Mariana

Junc Simona Florina si sotul

Lazar Kristian Florin

Stanciu Silviu-Petru si sotia

Jurjea Roxana-Daniela si sotul

Mathe Norbert

Patcas Anda Liana si sotul

- P.O.T. existent = 0,00%
- C.U.T. existent = 0
- terenul studiat este in prezent liber de constructii;
- pe terenul studiat se gaseste un stalp de electricitate, LEA 110 KV, avand o limita de protectie de 18.50m de-o parte si de alta a axului stalpului, total 37.00 m
- accesul se realizeaza in partea nordica din drumul existent DJ797 si repsectiv in partea sudica pe drumul identificat cu nr. Cad. 10217- str. Gradinarilor, 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 studiat, au la baza un suport cadastral, format din nr.cad. 59897 si 59752 , teren in suprafata totala de 43883 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor , conform CF prezentat;

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu: Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonalindicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr.176/N/16august2000.

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z.se bazeaza pe solicitarile investitorilor , respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr.445 din 29.07.2019, emis de Primaria Comunei Sintandrei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Comuna Sintandrei este compusa din doua localitati, Sintandrei si Palota si este asezata pe malul stang al Crisului Repede, se invecineaza cu municipiul Oradea prin drumul judetean D.J.797.

Comuna Santandrei se invecineaza la nord cu comuna Bors, la est cu municipiul Oradea, la vest cu comuna Girisu de Cris, la sud cu comuna Nojorid.

Zona din care face parte parcela de teren studiata, este situata zona de vest a localitatii, in intravilan, conform PUG in vigoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Vest 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.

Delimitarea este facuta :

- la nord: - drum judetean public DJ797, nr. cad. 10195
- la sud - drum public, strada Gradinarilor, nr. cad. 10217
- la est - teren privat - cad. 6381
- la vest - teren privat - cad. 59896

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.

Accesul - se realizeaza in partea nordica din drumul Judetean DJ797, drum modernizat, iar



in sud din str. Gradinarilor identificata cu nr. Cad. 10217, 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 la profil de 12.00 m, conform plansei U04 CIRCULATIA TERENURILOR, RETELE TEHNICO EDILITARE.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este formata din satele Palota si Santandrei (resedinta), si este situata in zona de vest a Crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede. Satul Palota se afla in imediata vecinatate a localitatii Santandrei, in partea de vest a acesteia. Clima zonei 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

Amplasamentul studiat are front la doua strazi, pe latura nordica drumul judetean public DJ797, nr cad 10195, iar pe latura sudica str. Gradinarilor, nr cad 10217, din aceste drumuri va deriva doua strazi propus pentru realizarea accesului auto și pietonal catre cele 63 parcele destinate pentru locuinte si functiuni complementare. Profilul transversal al drumului judetean DJ797 este variabil, in zona sectiunii transversal – PROFIL A, este de 15.85 m iar profilul transversal al strazii Gradinarilor, in zona sectiunii transversal – PROFIL B, este de 7.85m. Pentru strazile nou propuse, profilul transversal este de 9.00 m cu parcele pe o singura parte, respective 12.00 m pentru parcele pe ambele parti.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

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

In zona studiata, respectiv in vecinatatea parcelei studiate exista deja avizate o serie de documentatii de urbanism pentru amplasarea de locuinte cu functiuni complementare, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Destinație	ZONĂ STUDIATĂ					
Teren studiat	EXISTENT		Nr. cad. 59897		Nr. cad. 59752	
din care: ≈	121550	100%	16285	100%	27598	100%
Construcții	1115	0.91%	0	0%	0	0%
alei/accese/platforme circulații(drumuri de incintă)	7778	6.40%	0	0%	0	0%
din care: drum public	7778	6.40%	0	0%	0	0%
Curți construcții/altele	112657	92.69%	0	0%	0	0%
P.O.T. max	35%		0%		0%	
C.U.T. max.	0.9		0		0	

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Drumul judetean DJ797 identificat cu Nr. Cad 10195 care deserveste accesul in partea de nord al terenului, detine retele de apa, curent, gaz si canalizare. La sud de terenul studiat la o distanta de cca. 80 m exista retea de apa, curent si gaz pe strada Gradinarilor, iar reseaua de canalizare este in stadiu de executie pe strada Trandafirilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al poluarii, lotul studiat nu constituie sursa de poluare de nici un fel.

Zona nu prezinta riscuri cu privire la cutremure de pamant fiind considerata din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismica, coeficientul de calcul seismic și perioada de colt au fost mentionate la capitolul 2.3.

Nu prezinta riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zona neinscrisa pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologice.

2.8. OPTIUNI – PUNCTE DE VEDERE ALE POPULATIEI, ADMINISTRATIEI LOCALE – PROIECTANTULUI

Proiectantul considera ca realizarea interventiilor urbanistice este realizabila și oportuna in conditiile in care se respecta functiunea de baza – zona rezidentiala, se asaneaza zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Conform avizului de oportunitate nr. 10 din 02.07.2021 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal” Lotizare pentru locuinte cu functiuni complementare”, localitatea Santandrei nr. Cad. 59752, 59897, Judetul Bihor, se avizeaza favorabil cu respectarea coditiilor:

Categorii functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

Reglementarea indicatorilor urbanistici pentru locuire si functiuni complementare.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

Funcțiunea de locuire este de tip” locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare. Regimul maxim de inaltime locuinte S(D)+P+1E(M), P.O.T.: max. 35%, C.U.T.: max. 1; Suprafete parcele propuse pentru locuire: suprafete de min. 500 mp, front la strada min. 15 m.

Amplasarea locuintelor:- Retrageri strada: min. 4,00 m, Retrageri spate: min. 4,00 m, Retrageri laterale: min. 3,00 m pe o parte iar pe cealalta parte cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea anexelor gospodaresti este pozibila in spatele parcelei si in afara ariei



construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea Codului Civil, cu condiția să aibă o înălțime maximă de 3.00 m la streșină și 4.00 m la coama, iar în situația în care anexa are calcan spre meșdie H max. calcan = 3.50 m. Garajele se vor amplasa cu retragerea de 6.00m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Funcțiuni complementare locuirii cu condiționari: servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respectiv funcțiuni de turism cu condiționari.

Împrejmuirile orientate spre spațiu public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.5 m. Gardul se va amplasa pe meșdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul se va poziționa la o distanță de 5 cm pe terenul beneficiarului.

Dotări de interes public, necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- accesul la parcelă se face din drumul județean DJ 797, prin 2 drumuri perpendiculare: unul de 9m cu parcele pe o singură parte și un drum de 12m pentru parcele de ambele părți;
- în partea de sud se va lărgi drumul existent identificat cu nr. Cad. 10217 la profil de 12m.
- asigurarea parcajelor pentru locuințe: min. - 1 loc de parcare/locuință cu AC mai mică de 100 mp, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru locuință cu AC mai mare de 100 mp, dacă există funcțiuni complementare se mai adaugă min. 1 loc de parcare.
- se propune amplasarea zonei pentru obiective de utilitate publică – spații verzi 5% din teren spre drumul județean în zona afectată de protecția LEA.
- în apropiere există rețele de utilități de apă și canalizare la drumul județean de unde se vor realiza extinderi.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zona de locuințe cu funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Dezvoltarea zonei este dorită atât de locuitorii comunei cât mai ales de proprietarii terenurilor din zona. Proiectantul a încercat să țină cont atât de solicitările beneficiarului cât și cu precădere, de aplicarea legislației în vigoare. Beneficiarul a întocmit o temă de proiectare, care definește cerințele sale, bazate pe analiză proprie, privind potențialul de valorificare a terenurilor aflate în studiu.

Măsurătorile topografice pun în evidență un teren format din cinci parcele cadastrale având o suprafață totală de 43883.00 m² din care două parcele sunt propuse pentru intrare în domeniul public (carosabil/stradă), acestea având 3645 m² - lotul 26 și 4803 m² - lotul 69.

Pentru o amenajare coerentă este strict necesar amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor U.T.R.. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.



3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in intravilanul localitatii conform P.U.G.-ului avizat in 2006 si face parte din subzona UTR5, zona cu functiune predominant de locuire cu functiuni complementare (zone verzi, comert, servicii). Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcare, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- **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);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea animalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului.

Suprafata totala a terenului este de 43883.00 m² fiind orientat Nord - Sud, avand accesul prin intermediul drumului existent modernizat, drumul judetean DJ 797 cat si a drumului nemodernizat identificat cu nr. Cad. 10217, str. Gradinarilor, conform planselor prezentate.

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si se vor asigura spatii plantate in proportie minima de 20% din suprafata aferenta fiecarei parcele de locuit.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea drumurilor in zona studiata urmeaza a fi efectuata dupa efectuarea cedarilor de teren din zona studiata. Strada principala DJ797 are un profil stradal variabil de min. 12.00 m cu doua benzi de circulatie, trotuar pe o parte a carosabilului si spatiu verde/acostament pe ambele



parti ale carosabilului. In partea sudica se va largi drumul existent identificat cu nr. Cad. 10217 la profil de 12.00 m.

Strazile nou create au un profil transversal de 9.00 m cu doua benzi de circulatie si trotuar pe ambele parti ale carosabilului si respective 12.00 m cu doua benzi de circulatie, zona verde si trotuar pe ambele parti ale carosabilului

Se vor asigura min. - 1 loc de parcare/locuinta cu AC mai mica de 100 mp, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru locuinta cu AC mai mare de 100 mp, daca exista functiuni complementare se mai adauga min. 1 loc de parcare.

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

Zona studiata in suprafata de 43883 mp se propune a fi parcelata in vederea amplasarii unui numar de 63 loturi pentru locuite si functiuni complementare, 2 loturi pentru drum de acces la parcelele nou create si 3 loturi pentru zone verzi (cota min. 5%) .

Parcelele nou propuse vor avea o suprafata minima de 500,00 mp, fiind amplasate pe o parte a drumului propus (str. A cu profil de 9.00m), respectiv de-o parte si de alta a drumului propus (Str. B cu profil 12.00 m). Parcelele de colt, lotul 1, lotul 27 si lotul 66 se pot accesa atat din drumul nou propus ca si din drumul existent identificat cu nr. Cad. 10217, str. Gradinarilor.

Zona propusa va fi o zona rezidentiala de densitate mica cu constructii independente cu regim mic de inaltime retrase de la strada si anexele acestora : garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile si pietonale. Forma in plan a celor 63 loturi pentru locuite si functiuni complementare nou propuse este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou propusa in regim de drum public.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale izolate/cuplate (locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative), posibil cu functiuni complementare;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- servicii cu acces public – de proximitate si comert en detail;
- servicii profesionale sau manufacturiere;
- functiuni de invatamant si cercetare;
- functiuni de turism.

CONDITIONARI PENTRU UTILIZARILE ADMISE CU CONDITIONARI:

- sa se adreseze locuitorilor din zona
- activitatea sa se desfasoare doar in interiorul cladirii
- sa nu afecteze linistea si intimitatea celor de pe parcelele vecine
- pentru alt tip de activitate se va obtine acordul vecinilor direct afectati
- pentru activitati de alimentatie publica se va cere acceptul vecinilor direct afectati

**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Lot	Supr.	Min. față	Min. spate	Min. lateral stânga	Min. lateral dreapta
1	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	4.00 m
2-22	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	3.00 m
23	824 m ²	4.00 m	4.00 m	3.00 m (se vor respecta condițiile impuse de avizul DEER)	Conf. Cod civil
24	815 m ²	Spatiu verde			
25	3645 m ²	Drum propus			
26	4803 m ²	Drum propus			
27	500 m ²	4.00 m	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil
28-45	500 m ²	4.00 m	4.00 m	2.00 m	Conf. Cod civil
46	1110 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	3.00 m (se vor respecta condițiile impuse de avizul DEER)
47	1211 m ²	4.00 m	4.00 m	3.00 m (se vor respecta condițiile impuse de avizul DEER)	Conf. Cod civil
48-65	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	2.00 m
66	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	4.00 m
67	730 m ²	Spatiu verde			
68	744 m ²	Spatiu verde			

INDICI SI SUPRAFETE:

-Suprafata Teren TOTAL = 43883,00 mp

-POT MAX locuinte si servicii = 35%

-CUT MAX locuinte si servicii = 1

-REGIM MAX DE INALTIME PROPUS:

S(D)+P+1E(M)

S - subsol, P – parter, E – etaj, M – mansardă.

- **Amplasarea anexelor gospodaresti** este pozibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea Codului Civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima de 3.00 m la streasina si 4.00 m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie H max. calcan = 3.50 m.

- **Garajele** se vor amplasa cu retragerea de 6.00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-asigurarea parcajelor pentru locuinte: min. - 1 loc de parcare/locuinta cu AC mai mica de 100 mp, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru locuinta cu AC mai mare de 100 mp, daca exista functiuni complementare se mai adauga min. 1 loc de parcare.

- in apropiere exista retele de utilitati de apa si canalizare la drumul judetean de unde se vor realiza extinderi.

- Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U04 – Plan reglementări urbanistice

- Se va respecta condițiile impuse de avizul DEER - Sucrusala Oradea

SPATII VERZI:

- 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). 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 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.
- Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, in lipsa acestuia gardul se va pozitiona la o distanta de 5 cm pe terenul beneficiarului.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50m si vor fi transparente sau opace.

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- lot 1-22 cu suprafata de 500 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 23 cu suprafata de 824 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 24 cu suprafata de 815 m², zona verde
- lot 25 cu suprafata de 3645 m², drum propus
- lot 26 cu suprafata de 4803 m², drum propus
- lot 27-45 cu suprafata de 500 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 46 cu suprafata de 1110 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 47 cu suprafata de 1211 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 48-66 cu suprafata de 500 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 67 cu suprafata de 730 m², zona verde
- lot 68 cu suprafata de 744 m², zona verde

P.O.T. Max. = 35 %

C.U.T. max. = 1

BILANT TERITORIAL PROPUS:

Destinație	propus - reparcelare cad. 59897 si cad. 59752																					
	LOT 1-22		LOT 23		LOT 24		LOT 25		LOT 26		LOT 27-45		LOT 46		LOT 47		LOT 48-66		LOT 67		LOT 68	
Teren studiat	500	100	824	100	815	100	3645	100	4803	100	500	100	1110	100	1211	100	500	100	730	100	744	100
din care:	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%	mp:	%
Construcții - max	200	40	330	40	0	0	0	0	0	0	200	40	444	40	484	40	200	40	0	0	0	0
alei/accese/platf. circulații-max	200	40	330	40	0	0	0	0	0	0	200	40	444	40	484	40	200	40	0	0	0	0
Spatiu verde	100	20	164	20	815	100	0	0	0	0	100	20	222	20	242	20	100	20	730	100	744	100
Drum public	0	0	0	0	0	0	3645	100	4803	100	0	0	0	0	0	0	0	0				
P.O.T. max	40%		40%		0%		0%		0%		40%		40%		40%		40%		0%		0%	
C.U.T. max.	1.0		1.0		0.0		0.0		0.0		1.0		1.0		1.0		1.0		0.0		0.0	

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețeaua de apa existenta in imediata vecinatate a terenului studiat.

Canalizarea:

Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea rețelelor existente din strada principal DJ 797.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperis se va face prin jgheaburi si burlane , si vor fi directionate spre rigole deschise , ce vor deversa in rigolele stradale.Panta necesara scurgerii apelor va fi de min. 0,5%.

**Alimentare cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona din strada Gradinarilor sau din strada principal DJ797, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Telecomunicatii:

Se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in zona construita alaturat, in conformitate cu reglementarile din aviz.

Alimentare cu gaze naturale:

Racordul la reseaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea retelelor existente din strada Gradinarilor.

Gospodarie comunală:

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere va fi in containere pentru dotari de orice natura. 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.

3.7.PROTECTIA MEDIULU

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru locuinte si functiuni complementare, nu sunt functiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specialitate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de executie a imobilului , vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

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.

In acest P.U.Z. are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin: amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%/lot; propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;

Echipare edilitara: Conform articolelor 27, 28, 29 din Regulament General de Urbanism RGU 2006 - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua de distributie a apei potabile, canalizare, transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii.

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;

4. CONCLUZII:

Prezenta documentatie de urbanism propune spre aprobare lotizarea pentru locuinte si functiuni complementare unui numar de 63 loturi de teren cu destinatia pentru locuinte si functiuni complementare si 2 loturi drum public propus median cu profil transversal de 9,00 m si respective 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 aflat in vigoare, dar si a Planului Urbanistic General aflat in faza de aprobare, dar si cerintele temei de proiectare



elaborate de catre beneficiari. Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor existente in zona.

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 Zonal odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Local Sântandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

Iunie 2021

INTOCMIT

ARH. USTAG. CIPRIAN LIPOVAN

VERIFICAT:

ARH. URB. DOLOG VALENTIN



BENEFICIAR: LENCAR HOREA CRISTIAN (în calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)
MORAR MIHAI-CONSTANTIN

DENUMIRE LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: JUD. BIHOR, LOC. SANTANDREI, NR. CAD. 59897 SI 59752, CF NR. 59897 SI 59752

PROIECTANT/DESENAT: SC SIMSTA SRL

NUMAR PROIECT: 155/2021

FAZA: P.U.Z.

DATA: MAI. 21

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării și domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. și anume:

- nr. cad. 59897 Santandrei
- nr. cad. 59752 Santandrei
- reglementarea urbanistică a parcelelor studiate

Ele întăresc și detaliază reglementările cuprinse P.U.Z. și au la bază următoarele documente de autoritate:

1. Plan Urbanistic General al Comunei Santandrei
2. Zonarea funcțională a Comunei Santandrei

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și:

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

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

Rămâne în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a reglementa cu administrația locală soluția de modernizare a drumului.

Accesele auto și pietonal la loturile propuse se fac din strazile noi propuse cu profil de 9.00 m, respectiv 12.00 m.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Lot	Supr.	Min. față	Min. spate	Min. lateral stânga	Min. lateral dreapta
1	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	4.00 m
2-22	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	3.00 m
23	824 m ²	4.00 m	4.00 m	3.00 m (se vor respecta condițiile impuse de avizul DEER)	Conf. Cod civil
24	815 m ²	Spatiu verde			
25	3645 m ²	Drum propus			
26	4803 m ²	Drum propus			



27	500 m ²	4.00 m	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil
28-45	500 m ²	4.00 m	4.00 m	2.00 m	Conf. Cod civil
46	1110 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	3.00 m (se vor respecta conditiile impuse de avizul DEER)
47	1211 m ²	4.00 m	4.00 m	3.00 m (se vor respecta conditiile impuse de avizul DEER)	Conf. Cod civil
48-65	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	2.00 m
66	500 m ²	4.00 m	4.00 m	Conf. Cod civil	4.00 m
67	730 m ²	Spatiu verde			
68	744 m ²	Spatiu verde			

INDICI SI SUPRAFETE:

-Suprafata Teren TOTAL = 43883,00 mp

-POT MAX locuinte si servicii = 35%

-CUT MAX locuinte si servicii = 1

-REGIM MAX DE INALTIME PROPU:

S(D)+P+1E(M)

S - subsol, P – parter, E – etaj, M – mansardă.

- **Amplasarea anexelor gospodaresti** este pozibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea Codului Civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima de 3.00 m la streasina si 4.00 m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie H max. calcan = 3.50 m.

- **Garajele** se vor amplasa cu retragerea de 6.00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-asigurarea parcajelor pentru locuinte: min. - 1 loc de parcare/locuinta cu AC mai mica de 100 mp, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru locuinta cu AC mai mare de 100 mp, daca exista functiuni complementare se mai adauga min. 1 loc de parcare.

- in apropiere exista retele de utilitati de apa si canalizare la drumul judetean de unde se vor realiza extinderi.

- Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U04 – Plan reglementări urbanistice

- Se va respecta conditiile impuse de avizul DEER - Sucrusala Oradea

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U04 – Plan reglementări urbanistice

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va respecta conditiile impuse de avizul DEER - Sucrusala Oradea

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**SPATII VERZI:**

-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). 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 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.

- Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, in lipsa acestuia gardul se va pozitiona la o distanta de 5 cm pe terenul beneficiarului.

- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50m si vor fi transparente sau opace.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- lot 1-22 cu suprafata de 500 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 23 cu suprafata de 824 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 24 cu suprafata de 815 m², zona verde
- lot 25 cu suprafata de 3645 m², drum propus
- lot 26 cu suprafata de 4803 m², drum propus
- lot 27-45 cu suprafata de 500 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 46 cu suprafata de 1110 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 47 cu suprafata de 1211 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 48-66 cu suprafata de 500 m², locuinte si functiuni complementare
- lot 67 cu suprafata de 730 m², zona verde
- lot 68 cu suprafata de 744 m², zona verde

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 1

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.

Iunie 2021

INTOCMIT

ARH. USTAG. CIPRIAN LIPOVAN

VERIFICAT:

ARH. URB. DOLOG VALENTIN