



LUCRARE: P.U.Z. MODIFICATOR STR. 30 NOIEMBRIE

AMPLASAMENT: COM SANTANDREI, NR. CAD. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424;
6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861;
9429, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: BALIBAN SAMUIL

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE TITLU

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

BENEFICIAR: BALIBAN SAMUIL

LUCRARE: P.U.Z. MODIFICATOR STR. 30 NOIEMBRIE

AMPLASAMENT: COM SANTANDREI, NR. CAD. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424;
6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861;
9429, JUDETUL BIHOR



LUCRARE: P.U.Z. MODIFICATOR STR. 30 NOIEMBRIE

AMPLASAMENT: COM SANTANDREI, NR. CAD. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: BALIBAN SAMUIL

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| • 1/U PLAN DE INCADRARE IN ZONA | SC. 1:5000; |
| • 2/U PLAN SITUATIE EXISTENTA | SC. 1:1000; |
| • 3/U PLAN PROPUNERI si REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1:1000; |
| • 4/U PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | SC. 1:1000; |
| • 5/U PLAN RETELE TEHNICO-EDILITERE | SC. 1:1000; |
| • 6/U POFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES | SC. 1:200; |

Martie 2020



INTOCMIT

arh. urb. Pompiliu Campeanu



LUCRARE: P.U.Z. MODIFICATOR STR. 30 NOIEMBRIE

AMPLASAMENT: COM SANTANDREI, NR. CAD. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: BALIBAN SAMUIL

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **“P.U.Z. MODIFICATOR STR. 30 NOIEMBRIE “**

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

Beneficiar: **BALIBAN SAMUIL**

Proiectant de specialitate:

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

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

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

BALIBAN SAMUIL

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Santandrei si a Consiliului Judetean Bihor si a altor organisme abilitate spre avizare, in vederea obtinerii unor prevederi si reglementari tehnice care vor fi respectate si implementate in cadrul proiectelor de executie necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire a caselor de locuit ce vor fi amplasate pe terenurile studiate ale beneficiarului, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

Obiectul prezentului P.U.Z. Este pentru reglementarea in vederea amplasarii de locuinte individuale, locuinte colective, servicii cu acces public de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare,

Utilizari admise locuire:

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

B: locuinte semicolective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, (mai multe locuinte), avand acces propriu si lot folosit in comun, (in cazul de fata pentru doua familii);

C: locuinte colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, avand acces propriu si lot folosit in comun, (apartamente);

Utilizari admise functiuni complementare:

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

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

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

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

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Cele 16 parcele de teren identificate cu nr .cad. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

- **BALIBAN SAMUIL si BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 6417 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 31, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;
- **BALIBAN SAMUIL si BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 6418 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 30, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;
- **NAGY ILEANA** cota 297/593
BALIBAN IANOS-LORINCZ cota 296/593
nr.cad. 6421 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;
- **BALIBAN SAMUIL si BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 6423 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;
- **BALIBAN SAMUIL si BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 6424 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;
- **BALIBAN SAMUIL si BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 6425 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;
- **COCIUBEI DIANA-ANDREEA**
nr.cad. 6427 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 8, jud. Bihor,
Suprafata = 592 mp;
Sarcini: Ipoteca ING Bank NV Amsterdam Sucursala Bucuresti – Suma: 211000 lei
- **BALIBAN SAMUIL si BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 6429 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 7, jud. Bihor,
Suprafata = 592 mp;

- **SZABADHEGYI LASZLO-ZOLTAN** si **SZABADHEGYI CARMEN-LAVINIA**
nr.cad. 11777 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 5, jud. Bihor,
Suprafata = 296 mp;
Sarcini: Ipoteca ING Bank NV Amsterdam – Suma: 137400 lei
- **ABRUDAN CORNELIA-AURORA**
nr.cad. 11776 - Com. Sintandrei, Str. Padisului, nr. 56, jud. Bihor,
Suprafata = 296 mp;
- **FINCISZKI ZSOLT** si **FINCISZKI NOEMI-EVA**
nr.cad. 58008 - Com. Sintandrei, Str. Padisului, jud. Bihor,
Suprafata = 296 mp;
- **LIPAI LAVINIA-LIGIA**
nr.cad. 58009 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 3, jud. Bihor,
Suprafata = 296 mp;
Sarcini: Ipoteca Banca Comerciala Romana – Suma: 187000 lei
- **POP MARGARETA**
nr.cad. 11931 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, nr. 2, jud. Bihor,
Suprafata = 296 mp;
- **MARGINEAN VIOREL-IONUT** si **MARGINEAN MIOARA-ANITA**
nr.cad. 11932 - Com. Sintandrei, Str. Padisului, nr. 2/A, jud. Bihor,
Suprafata = 296 mp;
Sarcini: Ipoteca Banca Transilvania – Suma: 148000 lei
- **BALIBAN SAMUIL** si **BALIBAN SIMONA**
nr.cad. 58861 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, jud. Bihor,
Suprafata = 131 mp;
- **SCUTURICI VASILE**
nr.cad. 9429 - Com. Sintandrei, Str. 30 Noiembrie, jud. Bihor,
Suprafata = 593 mp;

Cele 16 parcele de teren sunt situate in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

- **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 Str. 30 Noiembrie si Str. Padisului, strazi pietruite in curs de modernizare, 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. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, teren in suprafata totala de 7242 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 Sud-Est 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 construibil, 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 la parcelele reglementate prin prezentul P.U.Z. se realizeaza din Str. 30 Noiembrie drumul existent nemodernizat cu profil de 12.00 m, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum nemodernizat.



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 precipitațiile se înscriu în jurul cifrei de 600 mm/mp. Vanturile 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. CIRCULATIA

Intrucât profilul actual al străzii de acces este deja constituit în prezent **nu se impun măsuri de cedare de teren** în acest scop.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism pe terenul aflat în studiu nu există construcții conform planșei 2/U Situația existentă.

În zona studiată, respectiv în vecinătatea parcelei studiate există deja avizate o serie de documentații de urbanism pentru amplasarea de locuințe cu regim mic de înălțime, conform planșei 1/U, plan de încadrare în zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Rețelele stradale de utilități publice există în prezent pe drumul de acces.

Este o zonă cu multe parcele de teren destinate construirii de locuințe aflate în diferite stadii de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu există riscuri naturale sau riscuri rezultate din existența unor rețele edilitare pe teren sau în apropierea acestuia. De asemenea nu există riscuri de alunecări de teren întrucât zona studiată este plană și fără declivități. Din punct de vedere al protecției mediului zona 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. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, în suprafață totală de 7242

mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 23 loturi pentru locuinte si functiuni complementare. Fiecare dintre cele 23 de parcele rezultate vor avea accese independente din Str. 30 Noiembrie sau Str. Padisului, strazi publice cu un profil transversal de 12,00 m si respectiv 9.00 m si cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii conform P.U.G.-ului avizat in 2006 si face parte din UTR3, zona de locuinte individuale sau colective cu caracter urban. 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);
- **locuinte colective** – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, (mai multe locuinte), avand acces propriu si lot folosit in comun, (apartamente);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism si sport.

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. VALORIFICAREACADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 7242 mp;
fiind orientat Nord - Sud, avand accesul din Str. 30 Noiembrie si Str. Padisului.
Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Vest sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Profilul transversal existent al Str. 30 Noiembrie este de 12.00 m si Str. Padisului este de 9.00 m.

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

Zona studiata facea parte din zona U.T.R.3 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 23 LOTURI de teren nou propuse astfel;

- Forma in plan a celor **23 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada cu regim de drum public cu profil transversal de 12,00 m respective 9.00 m;
- **Retragerile fata de strazile 30 Noiembrie si Padisului vor fi de min. 5,00m;**
- **Retragerile minime posterioare si laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Suprafetele loturilor propuse pentru locuinte sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 296,00mp si Maxim 592,00mp;**
- **Frontul minim este 15.17 m;**
- **Frontul maxim este 15.72 m;**

Zona de locuinte:

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E+M**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
- **Optional se poate admite aliniera la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m;**
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta**
- **Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)**
- **Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 20% din suprafata lotului;**
- **Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL s-a propus denumirea strazii nou create si numerotarea parcelelor.**

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

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

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATE	7242.00	0.72
	Din care: - LOT 1	296.00	0.03
	- LOT 2	296.00	0.03
	- LOT 3	296.00	0.03
	- LOT 4	296.00	0.03
	- LOT 5	296.00	0.03



- LOT 6	296.00	0.03
- LOT 7	296.00	0.03
- LOT 8	296.00	0.03
- LOT 9	592.00	0.06
- LOT 10	296.00	0.03
- LOT 11	297.00	0.03
- LOT 12	361.00	0.04
- LOT 13	362.00	0.04
- LOT 14	296.00	0.03
- LOT 15	297.00	0.03
- LOT 16	296.00	0.03
- LOT 17	297.00	0.03
- LOT 18	296.00	0.03
- LOT 19	297.00	0.03
- LOT 20	296.00	0.03
- LOT 21	297.00	0.03
- LOT 22	296.00	0.03
- LOT 23	297.00	0.03
TOTAL TEREN STUDIAT	7242	0.72

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.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public 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.

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.

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

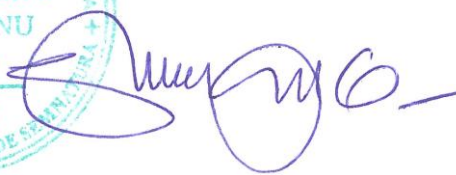
- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- **Retelele edilitare (apa-canal) si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strada de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;**
- **De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;**

Martie 2020



INTOCMIT

arh. urb. Pompiliu Campeanu



CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 23 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

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. MODIFICATOR STR. 30 NOIEMBRIE

AMPLASAMENT: COM SANTANDREI, NR. CAD. 6417; 6418; 6421; 6423; 6424; 6425; 6427; 6429; 11777; 11776; 58008; 58009; 11931; 11932; 58861; 9429, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: BALIBAN SAMUIL

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiată face parte conform P.U.G. din U.T.R.3 al localității Sântandrei.
Categoriza funcțională este L2 (locuințe cu regim mic de înălțime)

- număr loturi existente studiate 16;
- număr loturi propuse 23;
- suprafețele loturilor nou propuse sunt:

1	TERENURI PROPRIETATE	7242.00	0.72
	Din care: - LOT 1	296.00	0.03
	- LOT 2	296.00	0.03
	- LOT 3	296.00	0.03
	- LOT 4	296.00	0.03
	- LOT 5	296.00	0.03
	- LOT 6	296.00	0.03
	- LOT 7	296.00	0.03
	- LOT 8	296.00	0.03
	- LOT 9	592.00	0.06
	- LOT 10	296.00	0.03
	- LOT 11	297.00	0.03
	- LOT 12	361.00	0.04
	- LOT 13	362.00	0.04
	- LOT 14	296.00	0.03
	- LOT 15	297.00	0.03
	- LOT 16	296.00	0.03
	- LOT 17	297.00	0.03
	- LOT 18	296.00	0.03
	- LOT 19	297.00	0.03
	- LOT 20	296.00	0.03
	- LOT 21	297.00	0.03
	- LOT 22	296.00	0.03
	- LOT 23	297.00	0.03
	TOTAL TEREN STUDIAT	7242	0.72

Se propune reglementarea urbanistică a celor 23 LOTURI de teren nou propuse astfel:

- Forma în plan a celor 23 parcele nou propuse este simplă, de formă rectangulară, sau trapezoidală având fiecare acces independent la stradă cu regim de drum public cu profil transversal de 12,00 m respective 9.00 m;
- Retragerile față de străzile 30 Noiembrie și Padisului vor fi de min. 5,00m;
- Retragerile minime posterioare și laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimării acceptului legalizat al vecinilor direcți;

- Suprafetele loturilor propuse pentru locuinte sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 296,00mp si Maxim 592,00mp;

- Frontul minim este 15.17 m;

- Frontul maxim este 15.72 m;

Zona de locuinte:

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

- Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective si functiuni complementare;

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

- C.U.T. Maxim propus: = 1,00

- Optional se poate admite aliniera la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m;

- Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

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

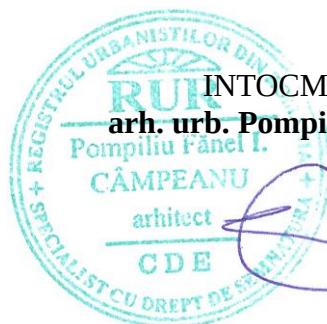
Accesul la parcelele nou propuse se va realiza din Str. 30 Noiembrie si Str. Padisului strazi paralele cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;

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

Retelele edilitare (apa-canal) si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;

De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

Martie 2020



INTOCMIT

arh. urb. Pompiliu Campeanu

