

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z):
PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU
AMPLASARE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
(Faza-Avize)
COMUNA.SINTANDREI,SAT,SINTANDREI,
jud.BIHOR

BENEFICIARI:

Nr CAD: 2710

SIRCA FLORIN Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, Str. Avantului nr.15

Cu cota de teren 1/2 DIN 5000MP

CHIPE DUMITRU-DACIAN Oradea .Str.Fagarasului nr.136

Cu cota de teren 1/2 DIN 5000MP

Nr CAD: 8702

MARCUS PETRU Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, nr.262

Cu cota de teren 1/1 DIN 5000MP.

TOTAL TEREN STUDIAT= 10.000MP (NR.CAD.2710 si 8720)

AMPLASAMENT:

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

NR.CAD 2710 CF.2710-S.teren=5000mp- intravilan

NR.CAD 8702 CF.8702-S.teren=5000mp- intravilan

Total terenuri luate in studiu=10,000mp

DATA ELABORARII: 01. 2019



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-BENEFICIARI
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 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUG-NOU | SC 1:5000 |
| 4. PLAN SITUATIA EXISTENTA | SC 1:1000 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | SC 1:1000 |

A: MEMORIU TEHNIC P.U.Z

CAP.1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectului de investiții:

P.U.Z-PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU AMPLASARE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

1.2. 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

1.3. Beneficiari:

BENEFICIARI:

SIRCA FLORIN Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, Str. Avantului nr.15

Cu cota de teren 1/2 DIN 5000MP

CHIPE DUMITRU-DACIAN Oradea .Str.Fagarasului nr.136

Cu cota de teren 1/2 DIN 5000MP

MARCUS PETRU Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, nr.262

Cu cota de teren 1/1 DIN 5000MP.

TOTAL TEREN STUDIAT= 10.000MP (NR.CAD.2710 SI 8720)

CAP.2. Situatia juridica

2.1. Situatia juridica :

Terenuri identificate cu Nr. CAD.2710 cu St=5.000,00mp si Nr. CAD.8720 cu St=5.000,00mp sunt situate in intravilan, categoria de folosinta –**arabil**.

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

2.2. Regimul economic :

Folosinta actuala -Arabil in Intravilan.

Destinatie-zona agricultura nepoluanta, conform PUG 2006

Rangul localității IV-conform art.2 alin.2 pct.e ,din legea 351/2001 privind aprobarea planului de amenajare a Teritoriului Național secțiunea IV-a rețeaua localităților.

2.3. Regimul tehnic :

Conform **PUG 2006** ,terenurile se afla in unitatea teritoriala de referinta UTR 1, respectiv subzona functionala AN1 - zona agricultura nepoluanta, in proximitatea zonei L3- zona cu locuinte si functiuni complementare. **Terenul propus pentru parcelare este in intravilanul localitatii si este alcatuit din 2 loturi alaturate :**

NR.CAD 2710 CF.2710-S.teren=	5000mp- intravilan
NR.CAD 8702 CF.8702-S.teren=	5000mp- intravilan
Total terenuri luate in studiu=	10,000mp.

-Accesul la teren se realizeaza in prezent prin drumul situat pe latura nordica a parcelelor studiate cu un profil de 6m si este propus pentru largire la un profil unitar de 12m.

-Pe latura sudica exista un drum necadastrat din pamant ce este propus prin noul PUG la largire cu un profil de 12m , astfel accesul la parcelele studiate se va realiza atat pe latura nordica cat si pe latura sudica. Creerea drumurilor noi cat si largirea celor existente se va realiza prin cedare de teren a proprietarilor adiacenti acestora.

CAP.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 : P.U.Z PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

NR.CAD 2710 CF.2710-S.teren=5000mp- intravilan
NR.CAD 8702 CF.8702-S.teren=5000mp- intravilan
Total terenuri luate in studiu=10,000mp

3.1. Caracterul zonei:

Date conform REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- PUG existent 2006.

UTR-L1 – An 1 –zona agricultura nepoluanta-agromec.

Utilizări permise: unități de producție industrială, agricolă, agroindustrială, depozite

Utilizări permise cu condiții:

- unități industriale, agroindustriale, depozite, agricole care prin studii urbanistice (P.U.D. și P.U.Z.) necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autorități competente.

Pentru fiecare obiectiv socio-economico-cultural cât și pentru utilitățile publice (alimentare cu apă, canalizare) beneficiarii vor solicita de la D.S.P. Avizul sanitar de principiu, respectiv Autorizația sanitară de funcționare.

La elaborarea autorizațiilor de construcții se va avea în vedere ca documentația să conțină obligatoriu și avizul de la ROMTELECOM.

Utilizări interzise

- unități care prezintă pericol de poluare peste limitele admise pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Parcelarea

Conform art. 30 din R.G.U. pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții cu destinație de activitate de producție industrială, depozitare sau agricolă se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții. Aceste terenuri trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- acces la drum public
- asigurarea echipării tehnico-edilitare
- formele și dimensiunile loturilor să respecte retragerile față de limitele laterale și retragerile de la aliniament.

Rezolvarea în detaliu a parcelelor se va putea realiza când vor apare comenzi concrete, cu teme bine definite în cadrul unui (P.U.D., P.U.Z.).

Înălțimea construcțiilor

Atât înălțimea cât și sistemul de construcție (închis, grupat sau pavilionar) vor fi impuse prin studii de urbanism, funcție de profilul acelei activități industriale.

Procentul de ocupare a terenurilor

Conform R.G.U. - anexa 2 - în zona industrială existentă nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Pentru zonele propuse acest procent se va determina prin studiu de fezabilitate. Indicatorii maximi pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propun P.O.T. max. - 50 %
 C.U.T. max. - 1,5

Zonele verzi și spațiile plantate conform anexei 6 - din R.G.U. - trebuie să fie de min 20 % din suprafața totală a terenului

Parcaje

În zonele industriale vor fi prevăzute parcaje conform anexei 5 din R.G.U.:

- la 10 - 100 mp activitate de producție 1 loc la 25 mp
- la 100 - 1000 mp activitate de producție 1 loc la 150 mp

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA			
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR LUAT IN STUDIU-CAD-2710 SI 8702	10.000,00	1,00
2	TERENURI PROPRIETATI PRIVATE IN AFARA BENEFICIARILOR	114.112,22	11,41
3	DRUM PUBLIC EXISTENT-STR.CRISULUI (DRUM PROPUȘ SPRE LARGIRE IN ZONA ADIACENTA TERENULUI STUDIAT CU NR CAD. 2710 SI 8702)	8.324,98	0,83
4	DRUM PUBLIC EXISTENT STR. RANDUNICII	1.272,75	0,12
5	DRUM PUBLIC EXISTENT STR. SALCIEI	3.971,64	0,39
6	DRUM PUBLIC EXISTENT STR. CORNITELULUI	1.682,40	0,16
	TOTAL TEREN STUDIAT	129.364,28	12,93

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**: Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri intravilane nereglementate

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

La **NORD** Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri intravilane nereglementate

3.3 Elemente ale cadrului natural:

Relieful localității 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 $-29,2^{\circ}\text{C}$, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu $10,3^{\circ}\text{C}$ față de minima absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este $41,9^{\circ}\text{C}$, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu $2,6^{\circ}\text{C}$ față de maxima absolută la nivelul României. Zona studiată are o configurație plană.

3.4 Circulația:

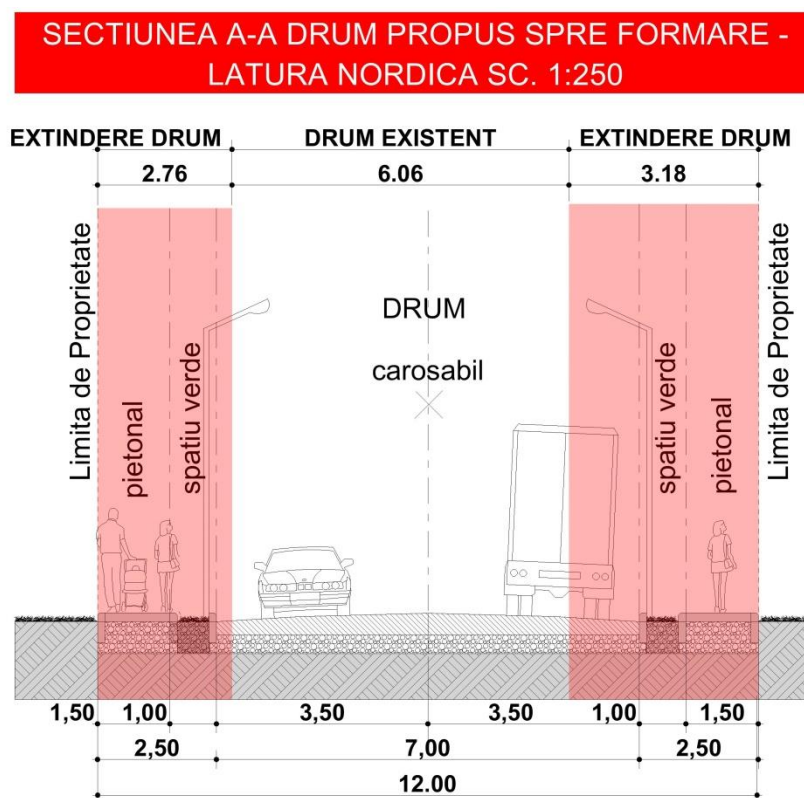
Căile de comunicație - situația existentă și propusă

-Accesul la teren se realizează în prezent prin drumul situat pe latura nordică a parcelelor studiate cu un profil de 6m și este propus pentru largire la un profil unitar de 12m.

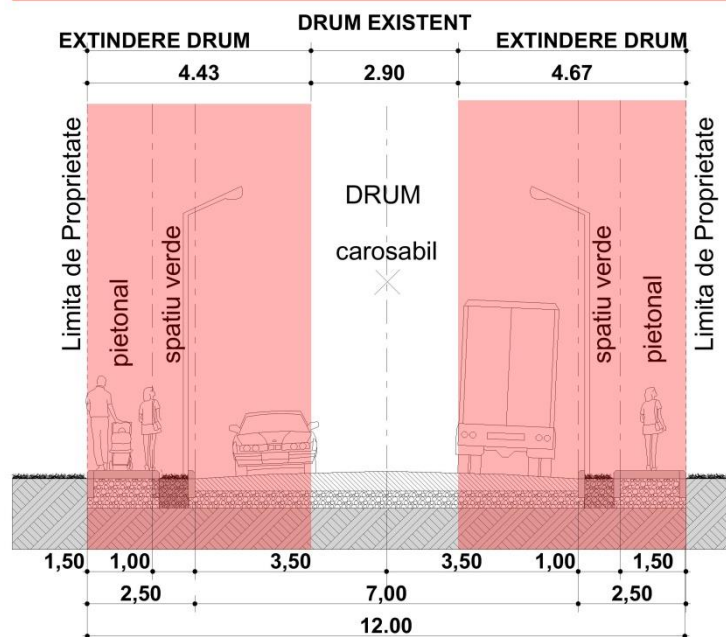
-Pe latura sudică există un drum necadastrat din pământ ce este propus prin noul PUG la largire cu un profil de 12m, astfel accesul la parcelele studiate se va realiza atât pe latura nordică cât și pe latura sudică. Crearea drumurilor noi cât și largirea celor existente se va realiza prin cedare de teren a proprietarilor adiacenți acestora.

Pe parcelarea luată în studiu se propune formarea unui drum de acces la parcelele nou formate cu un **profil de 9m**.

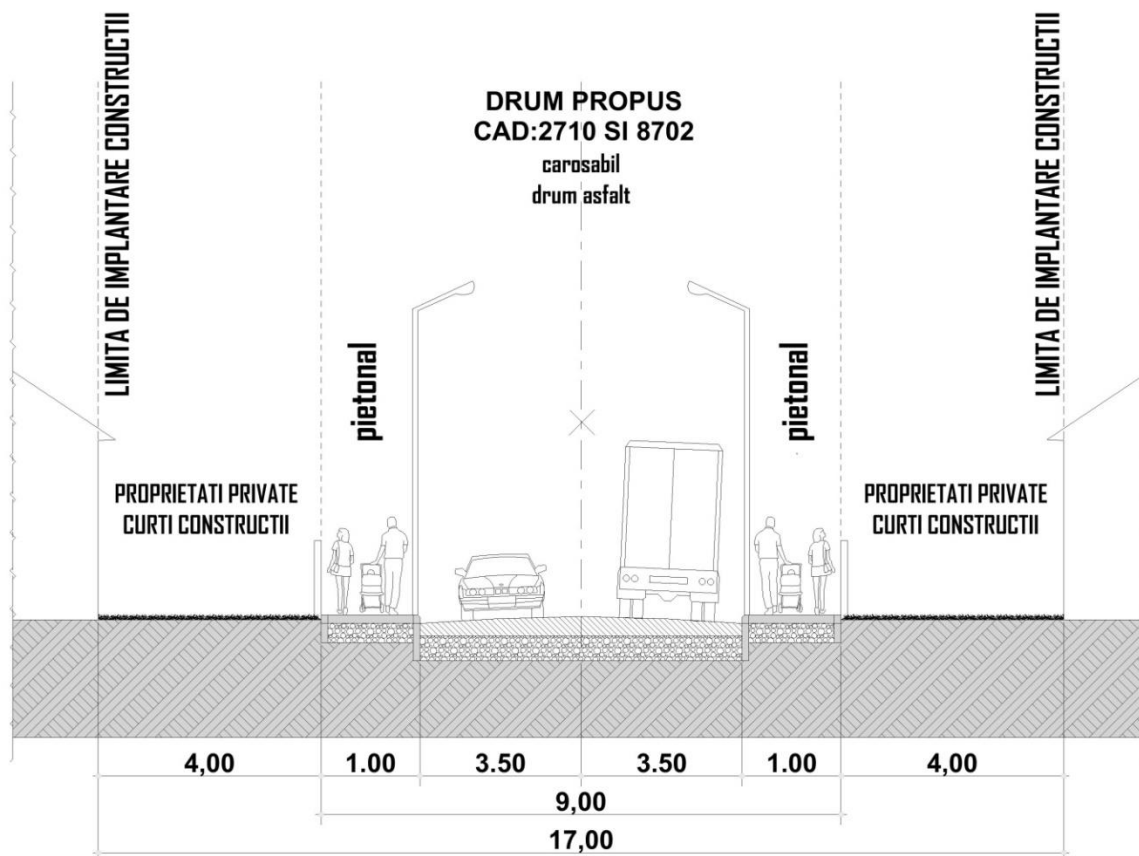
Pentru organizarea circulației s-au propus următoarele profile stradale:



**SECTIUNEA B-B DRUM PROPU SPRE FORMARE -
LATURA SUDICA SC. 1:250**



SECTIUNEA C-C DRUM PROPU SPRE FORMARE - SC. 1:250



3.5. 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
- Suprafete relativ mari fara accesibilitate in lipsa servitutilor de circulatie
- Lipsa zonelor pietonale (trotuare).

3.6 Ocuparea terenurilor

Conform art. 15 din R.G.U. și a anexei 2 la acest regulament autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T. - ul să nu depășească limita superioară dată de lege.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritățile administrației publice locale pot stabili în situații deosebite, determinate de specificul localității valori mai mari ale P.O.T. decât cele stabilite prin Regulament.

Procentul de ocupare a terenului este un instrument urbanistic prin care se poate planifica principiile dezvoltării urbanistice, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor.

Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare împreună cu regimul de aliniere și înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

3.7 Echipare edilitara:

Conform Regulament General de Urbanism RGU 2006:

Conform articolelor 27, 28, 29 - orice construcție nouă destinată activităților productive industriale, agro-industriale și agricole, trebuie să fie racordată la rețeaua de distribuție a apei potabile, canalizare, transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, funcție de specificul proceselor tehnologice.

În cazul când nu există în zonă echipare centralizată, fiecare incintă trebuie să-și rezolve aceste necesități individual, funcție de profilul producției și pentru a asigura necesarul de consum și rezerva de incendiu.

Se va asigura protecția sanitară cu regim sever de restricție cât și hidrogeologică a surselor de apă conform prevederilor legale precum și regimul de restricție din această zonă.

Situatie identificata in urma vizitei pe amplasament:

•ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă existenta din rețeaua localitatii in apropiere pe strada Crisului (nord).

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de rețele de canalizare.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente, fără iluminat stradal.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona pentru construcțiile existente, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibil solid.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona există rețea de alimentare cu gaze naturale, la o distanță de cca 70 m, care duce în str. Crisului.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate al localității.

3.8 Probleme de mediu

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie preservat nu există în zona.

3.9 Opțiuni ale populației:

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 legătură cu posibilitate de formare.
- reglementarea loturilor nou formate

CAP. 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 propusă :

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

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- (c) să implice maximum 5 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;

EXEMPLIFICARE ORIENTATIVA A FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE

Servicii cu acces public:

tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, *servicii funerare** etc

Servicii profesionale:

cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină 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, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA:

PENTRU PARCELE CU FRON MAI MIC DE 18M:

-FRONT SRADAL: MINIM-4M

-LATERALE: MINIM-3M pe o latura - cu respectarea CODULUI CIVIL pe latura opusa.

-SPATE: MINIM-6M

PENTRU PARCELE CU FRON MAI MARE DE 18M:

-FRONT SRADAL: MINIM-4M

-LATERALE: MIN -5M-cumulat pe ambele laturi din care MIN 3M- pe o latura.

-SPATE: MINIM-6M

- 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.
- PENTRU PARCELELE DE COLT RETRAGEREA DIN ALINIAMENT SE VA FACE PE AMBELE FRONTURI (RESPECTIV MIN. 4M)

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD=2710 si 8702=LOT MAX PROPUS =564,93 :LOT ;MINIM PROPUS 500,10mp :

NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE =16

Suprafata Teren..... =10.000,00 mp

-POT MAX=40%-pentru locuinte

-POT MAX=50%-pentru functiuni complementare(loturi cu functiuni mixte locuinte+functiuni tertiare)

-CUT MAX=0.9-pentru toate cazurile

Suprafata Teren..... =10.000 mp

REGIM MAX DE INALTIME

(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 personal:

- 1 loc de parcare la 100 mp AU

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU

- 1/loc/ locuinta-parcarea autoturismului se va face doar in interiorul parcelei.

SPATII VERZI:

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 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA:				
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)	
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR -CAD-2710 SI 8702	10.000,00	1,00	
	CAD-2710 -SIRCA FLORIAN (1/2) SI CHIPE DUMITRU-DACIAN (1/2)	5.000,00	0,50	
	CAD-8702-MARCUS PETRU (1/1)	5.000,00	0,50	
	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR PROPUȘ SPRE CEDARE PENTRU DRUM:	1.777,83	0,17	
2	TERENURI PROPRIETATI PRIVATE IN AFARA BENEFICIARILOR	114.112,22	11,41	
3	DRUM PUBLIC EXISTENT-STR.CRISULUI (DRUM PROPUȘ SPRE LARGIRE IN ZONA ADIACENTA TERENULUI STUDIAT CU NR CAD. 2710 SI 8702)	8.324,98	0,83	
4	DRUM PUBLIC EXISTENT STR. RANDUNICII	1.272,75	0,12	
5	DRUM PUBLIC EXISTENT STR. SALCIEI	3.971,64	0,39	
6	DRUM PUBLIC EXISTENT STR. CORNITELULUI	1.682,404	0,16	
	TOTAL TEREN STUDIAT	129.364,28	12,93	

Oradea,
ianuarie 2019

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