

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z.: PARCELARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII AGREMENT SPORT SI TURISM, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD.10636;
NR.CAD. 2909;
NR.CAD. 739;
NR.CAD. 8192;
NR.CAD. 8195; (dezmembrat in 58665, 58664, 58663, 58662);
NR.CAD. 744;
NR.CAD. 745;
NR.CAD. 746;
NR.CAD. 747;
NR.CAD. 748;
JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: LENCAR HOREA si sotia
TOCAI ADRIAN-BOGDAN si sotia
PRIMARIA COMUNEI SANTANDREI

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL FAZA P.U.Z.

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **“P.U.Z.: PARCELARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII AGREMENT SPORT SI TURISM, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI “**

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

Beneficiar: **LENCAR HOREA si sotia
TOCAI ADRIAN-BOGDAN si sotia
PRIMARIA COMUNEI SANTANDREI**

Proiectant de specialitate:
**S.C. SIMSTA DESIGN S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei,
Jud. Bihor, reprezentata prin arh.urb. Eugen Veres.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z., PREZENTAT:

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

LENCAR HOREA CRISTIAN si sotia LENCAR ANDRADA
GAVRA CODRIN si sotia GAVRA MIHAELA
VERES EUGEN si sotia VERES ANIMA
TOCAI ADRIAN-BOGDAN si sotia TOCAI MIHAELA RALUCA si
PRIMARIA COMUNEI SANTANDREI

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 autorizariilor de construire pentru terenurile studiate ale beneficiarilor, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

Obiectul prezentului P.U.Z. este pentru reglementarea urbanistica in vederea parcelarii terenurilor, pentru amplasarea de locuinte si functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism, servicii, comert si spatii verzi;

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. servicii si unitati de cazare cu regim de inaltime maxim D(S)+P+E+M,

D. functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism, servicii, comert si spatii verzi;

- se vor asigura minim 20% spatii verzi;
- se va asigura minim 1 loc de parcare /lot pentru locuinte, pentru servicii, locurile de parcare se vor asigura conform anexei 4 din R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- se admit numai servicii nepoluante;

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, corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si reglementarile prevazute prin Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) ale Comunei Santandrei, judetul Bihor;

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Terenurile studiate prin P.U.Z. apartin beneficiarilor, conform CF-urilor prezentate, astfel:

NR.CAD. 2909, CF NR.2909, apartinand de:

**TOCAI ADRIAN-BOGDAN si sotia TOCAI MIHAELA RALUCA, in cota de 1/1;
avand suprafata totala de 5800,00mp;**

NR.CAD. 10636, CF NR.10636, apartinand ca bun comun in cote parti de:

LENCAR HOREA-CRISTIAN si sotia LENCAR ANDRADA, in cota de 3/10;

MOTOC IOAN si sotia MOTOC CORNELIA, in cota de 2/10;

VERES EUGEN si sotia VERES ANIMA, in cota de 2/10;

GAVRA CODRIN si sotia GAVRA MIHAELA, in cota de 3/10;

avand suprafata totala de 7500,00mp;

NR.CAD. 8192

= 26.437,00mp;

NR.CAD. 8195; (dezmembrat in 58665, 58664, 58663, 58662)

= 9.201,00mp;

NR.CAD. 739

= 7.500,00mp;

NR.CAD. 744

= 500,00mp;

NR.CAD. 745

= 500,00mp;

NR.CAD. 746

= 500,00mp;

NR.CAD. 747

= 500,00mp;

NR.CAD. 748

= 500,00mp;

apartinand de:

PRIMARIA COMUNEI SINTANDREI, in cota de 1/1;

avand suprafata totala de 45.638,00mp;

SUPRAFATA TOTALA TERENURI STUDIASTE

= 58.938mp;

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul comunei SANTANDREI, sat SANTANDREI, avand conform Certificatului de urbanism nr.263 din 22.04.2019,

FOLOSINTA ACTUALA - arabil in intravilan;

DESTINATIA - zona cu functiune predominanta de comert, servicii si locuinte;

RANGUL LOCALITATII: IV – comuna, conform art.2/Legea 351/2001;

U.T.R. 4, Zona cu functiune predominanta de comert, servicii, depozite cu zone verzi si locuinte cu interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z.

Terenurile studiate se afla in zona de EST a localitatii la limita intravilanului, spre Municipiul Oradea, la marginea vetrei satului, marginite de:

- canalul existent spre SUD;
- strada Strandului la EST;
- drum de exploatare si respectiv drumul de legatura cu Municipiul Oradea in NORD;
- terenuri agricole la VEST;

- P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. maxim admis = 40 - 60%;

- C.U.T. existent = 0 C.U.T. maxim admis = 1,60 – 2,60

- terenurile studiate sunt in prezent libere de constructii sau retele tehnico-edilitare;

- accesul se realizeaza din strada Strandului, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, strada existenta cu profil generos si variabil, care face legatura intre strada 30 Noiembrie, avand trecere peste canalul existent si calea ferata neutilizata si noua intersectie prevazuta cu sens giratoriu modernizata si asfaltata recent pentru facilitarea legaturii cu Municipiul Oradea;

Teritoriul studiat prin prezenta documentatie se desfasoara liniar adjacent strazii Strandului, pana la limita noului sens giratoriu realizat recent pentru facilitarea accesului catre Municipiul Oradea;

Conform anexei 5) teritoriul este situat in INTRAVILAN SANTANDREI

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**, pentru **U.T.R. 4, zona cu functiune predominanta de comert, servicii, depozite cu zone verzi si locuinte cu interdictietemporara de construire pana la intocmire P.U.Z.**

Analiza situatiei existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul amplasamentului ales, au la baza un suport cadastral, format din:

NR.CAD.10636;
NR.CAD. 2909;
NR.CAD. 739;
NR.CAD. 8192;
NR.CAD. 8195; (dezmembrat in 58665, 58664, 58663, 58662);
NR.CAD. 744;
NR.CAD. 745;
NR.CAD. 746;
NR.CAD. 747;
NR.CAD. 748; aflate in proprietatea beneficiarilor , conform CF-urilor prezentate;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcelele de teren studiate, este in intravilanul localitatii SINTANDREI, satul SINTANDREI zona strazii STRANDULUI.

IN PREZENT NU EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENURILE STUDIMATE, urmand ca acestea sa fie extinse pe zona strazii Strandului si pe strazile nou propuse prin prezentul P.U.Z;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenurile studiate se afla in zona de EST a localitatii la limita intravilanului, spre Municipiul Oradea, la marginea vetrei satului, marginite de:

- canalul existent spre SUD;
- strada Strandului spre EST;
- drum de exploatare si respectiv drumul de legatura cu Municipiul Oradea in NORD;
- terenuri agricole spre VEST;

Zona luata in studiu este zona cu teren arabil, iar in prezent zona cunoaste o dezvoltare accentuata in domeniul imobiliar si functiuni complementare, servicii si recreere, 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, sau servicii si unitati de cazare similar celui prezentat. In aliniamentul strazii Strandului, in viitoarea etapa se preconizeaza amenajarea unui strand avand in prezent forajul geotermal de mare adancime existent si neutilizat; Datorita acestui avantaj existent se prefigureaza in zona o dezvoltare a serviciilor si a functiunilor de recreere si cazare, cu posibilitatea de accesare a noului strand din vecinatate;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sântandrei 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 Sântandrei 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 Sântandrei se gaseste in zona de campie din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sântandrei 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, pe partea stanga a paraului Peta afluent de stanga a raului Crisul Repede.

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

Accesul - se realizeaza din drumul existent, strada Strandului, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum pietruit nemodernizat avand profil transversal variabil si foarte generos pe alocuri. Exista totusi o situatie particulara in zona parcelelor cu nr.cad. 58663 si nr.cad.58664, unde a fost efectuata o dezmembrare cu scopul largirii si modernizarii profilului transversal al strazii Strandului, rezultand un lot cu nr.cad.58665, avand $S= 294mp$;

Din strada Strandului, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, strada existenta cu profil generos si variabil, care face legatura intre strada 30 Noiembrie, avand trecere peste canalul existent si calea ferata neutilizata si noua intersectie prevazuta cu sens giratoriu modernizata si asfaltata recent pentru facilitarea legaturii cu Municipiul Oradea;

Intrucat strada de acces principala nu este in prezent modernizata, acesta dispune de profilul transversal insa nu are trasate utilitatile publice in prezent;

Se propun amenajarea de strazi secundare cu profile transversale de 12.00m;
Se propune amenajarea acceselor individuale pentru fiecare parcela de teren aflata in zona de studiu;

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul intocmirii prezentei documentatii de urbanism pe terenurile aflate 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 regim mic de inaltime si servicii, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

- **P.O.T. existent = 0,00%**
- **C.U.T. existent = 0**

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele stradale de utilitati publice NU exista in prezent. Pe drumul de acces, (strada Strandului) exista trasata retea de curent electric suprateran, acesta urmand a fi extinsa pe toate strazile publice nou propuse;

Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuinte cu regim mic de inaltime **S/D+P+E/M**, functiuni complementare, comert, servicii, agrement, etc cu regimuri propuse de **S/D+P+2E/M (Er)**;

Rețelele de utilitati vor fi prevazute pe toate strazile publice nou propuse care se deviaza din strada Strandului, acestea vor fi trasate subteran pe toata lungimea desfasurata a strazilor existente si propuse, conform plansei 5U Rețele si utilitati publice;

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista riscuri naturale sau riscuri rezultate din existenta unor rețele edilitare pe teren sau in apropierea acestuia. Deasemenea nu exista riscuri de alunecari de teren intrucat zona studiata este plana si fara declivitati. Din punct de vedere al protectiei mediului zona nu se afla intr-un areal de protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarii prezentei documentatii de urbanism au intocmit o tema de proiectare, care defineste cerintele, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenurilor aflate in zona de studiu.

Se solicita ca pe intreg terenul studiat in suprafata totala de de **58.938,00 mp** sa poata fi amplasate in vederea autorizarii **LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII AGREMENT SPORT SI TURISM, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI**;

Fiecare dintre loturile aflate in aria de studiu va avea cate un acces independent direct din drumul existent, loturile existente avand fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in partea desenata, plansa 3/U, **PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE**;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile aflate in aria de studiu se afla in intravilanul **SANTANDREI**, pentru **U.T.R. 4, zona cu functiune predominanta de comert, servicii, depozite cu zone verzi si locuinte cu interdictietemporara de construire pana la intocmire P.U.Z.**

Prin P.U.G. se prevad urmatoarele reglementari:

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii si functiuni complementare;
- comert cu amanuntul;
- servicii;
- turism;
- agrement si sport;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcare, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- **A: locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta); D(S)+P+E(M);
- **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), D(S)+P+2E+M(Er);
- **C. servicii si unitati de cazare** cu regim de inaltime maxim D(S)+P+2E+M(Er);
- **D. functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism, servicii, comert si spatii verzi**, D(S)+P+2E+M(Er);
- - se vor asigura minim 20% spatii verzi;
- - se va asigura minim 1 loc de parcare /lot pentru locuinte, pentru servicii, locurile de parcare se vor asigura conform anexei 4 din R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- **se admit numai servicii nepoluante;**
- Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +2,80m si cota maxima coama de +3,50m;

Interdictii permanente:

- Activitati si functiuni poluante;
- 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;
- 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 totala studiata = **58.938,00 mp**; Conformatia cladirilor propuse ulterior vor avea in vedere orientarea spatiilor de comert si servicii, camerelor de locuit (living, dormitoare sau camera pentru cazare), spre Sud-Vest sau Sud;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Profilul transversal existent al strazii Strandului este peste limita minima de 12.00m in prezent, propusa la 16,00m;

Toate strazile de acces propuse vor fi publice cu profil transversal minim de 12.00m si dublu sens de circulatie auto si pietonal;

Fronturile si suprafetele parcelelor existente aflate in aria de studiu sunt variabile, conform planselor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

Se propune totodata si modernizarea strazilor aflate in aria de studio cu pastrarea profilului existent sau propunerea strazilor noi de 12,00m, se vor amenaja alei pietonale adiacente drumurilor de acces, conform plansei 6/A PROFIL TRANSVERSAL, cu trotuare si spatii verzi de aliniament;

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

Zona studiata facea parte din intravilanul comunei SANTANDREI, sat SANTANDREI, U.T.R. 4- **Zona cu functiune predominanta de comert, servicii, depozite cu zone verzi si locuinte cu interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z.;**

Se propune reglementarea urbanistica a terenurilor urmatoare:

NR.CAD.10636;
NR.CAD. 2909;
NR.CAD. 739;
NR.CAD. 8192;
NR.CAD. 8195; (dezmembrat in 58665, 58664, 58663, 58662);
NR.CAD. 744;
NR.CAD. 745;
NR.CAD. 746;
NR.CAD. 747;
NR.CAD. 748;

aflate in proprietatea beneficiarilor , conform CF-urilor prezentate;

- **Forma in plan a parcelelor studiate este simpla, de forma rectangulara, avand acces independent la strazile de acces existente sau nou propuse, cu profile transversale de minim 12,00m;**

- **Retrageri fata de drum (aliniament) vor fi de min.4,00m pentru locuinte si min 6,00m pentru alte functiuni decat locuinte;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m, pentru anexe gospodaresti;**
- **Retragerile minime laterale ale parcelelor aflate in zona studiata vor fi conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii prealabile a acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Profilele stradale ale tuturor strazilor de acces nou propuse 12,00m si minim 16.00m pentru strada Strandului;**

- **Fronturile parcelelor propuse sunt variabile, avand adancimile parcelelor propuse de regula mai mari decat deschiderile la frontul strazilor, exceptie facand anumite parcele care au fost propuse pentru functiuni diverse sau turism care vor avea configuratia relativ patrata, (LOT 59 ... LOT 70);**

- **Fronturile loturilor destinate pentru amenajarea de baze sportive vor fi cu deschidere la front mult mai mare decat adancimea acestora, datorita pozitionarii acestora paralela cu axul strazii Strandului, aici vobind de loturi cu suprafete generoase (LOT 71, 72 si 73);**

- Regimul maxim de inaltime maxim admis S/D+P+E/M – pentru locuinte;
- Functiunile generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate cu regim mic de inaltime ;
- P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. maxim admis = 40 - 60%;
- C.U.T. existent = 0C.U.T. maxim admis = 1,60 – 2,60;
- pentru toate loturile situate adiacent strazii Strandului se vor permite functiuni si regimuri de inaltime de maxim S/D+P+2E/Msau(Er);
- Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren fara retragere al garajelor auto, care nu vor depasi cota. streasina de +2,80m si cota maxima coama de +3,50m;
- se va asigura minim 1 loc de parcare /lot pentru fiecare locuinta, pentru servicii, locurile de parcare se vor asigura conform anexei 4 din R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

- se admit numai servicii nepoluante;
- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim(conform cod civil)
2,00m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 20% din suprafata lotului;

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 PROPOS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)	Nr. LOT
1	PARCELE PENTRU LOCUINTE NR.CAD.2909 - 11 loturi - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	5.800,00 mp	0,580 ha	LOT 1 ... LOT 11
2	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism cu regim mic NR.CAD.744; 745; 746; 747 si 748 - 5 loturi - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	2.500,00 mp	0,025 ha	LOT 21... LOT 25
3.	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism NR.CAD.10636 - 14 loturi - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er);	7.500,00 mp	0,750 ha	LOT 26... LOT 39

	- POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60			
4.	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism NR.CAD.739 - 15 loturi din care 4 loturi (funct compl. agrement sport, turism) - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60 11 loturi (locuinte) - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	7.500,00 mp	0,750 ha	LOT 59... LOT 62 LOT 40... LOT 50
5.	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism NR.CAD.8192 - 25 loturi din care 8 loturi (funct compl. agrement sport, turism) - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60 17 loturi (locuinte) - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	26.437,00 mp	2,643 ha	LOT 63... LOT 70 LOT 12... LOT 20 si LOT 51... LOT 58
6.	PARCELE PENTRU, spatii de agrement, sport, turism si extindere profil drum NR.CAD.58662; 58663; 58664 si 58665 - 4 loturi din care 3 loturi (funct compl. agrement sport, turism) - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60 1 lot pentru (extindere si modernizare strada STRANDULUI);	9.201,00 mp	0,920 ha	LOT 71... LOT 74 nr.cad.58665
7.	TOTAL TEREN STUDIAT	45.638,00 mp	4,563 ha	

Se impune realizarea studiu geotehnic 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 eventualelor anexe sau garaj auto vor fi conform normelor de rezistenta de protectie contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea constructiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coerenta 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 NU EXISTA IN PREZENT, retea de alimentare cu apa menajera, pluviala si gaze naturale. Provizoriu se vor prevedea cate un forat propriu, pana la finalizarea retelelor la toate parcelele de teren nou propuse;

In apropierea amplasamentului exista retele care urmeaza a fi extinse si in zona studiata (pe strada 30 NOIEMBRIE);

Canalizarea:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Provizoriu se vor prevedea cate un rezervor vidanjabil subteran propriu, pana la finalizarea retelelor;

In apropierea amplasamentului exista retele care urmeaza a fi extinse si in zona studiata;

Proprietarii terenurilor din zona studiata pot opta pentru canalizarea apelor uzate menajere in sistem local individual, cu rezervor de vidanjabare . Rezervorul va fi amplasat in exteriorul cladirilor, in spatiul verde. Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public si deversate in santul existent;

Aceste investitii se vor suporta individual de catre beneficiar, urmand ca dupa extinderea retelelor de utilitati in zona sa se incheie contracte de bransare la utilitati.

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice care exista in vecinatatea zonei studiate;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare temporara 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.

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%/lot;
- propuneri de plantatii de-a lungul drumului propus spre extindere si modernizare;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE FAZA:
**“P.U.Z.: PARCELARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII AGREMENT SPORT SI TURISM,
SERVICII, COMERT, SPATII VERZI “**

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se conditiile prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei SANTANDREI 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.

Proiect nr.71

MAI/2019

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z.: PARCELARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII AGREMENT SPORT SI TURISM, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD.10636;
NR.CAD. 2909;
NR.CAD. 739;
NR.CAD. 8192;
NR.CAD. 8195; (dezmembrat in 58665, 58664, 58663, 58662);
NR.CAD. 744;
NR.CAD. 745;
NR.CAD. 746;
NR.CAD. 747;
NR.CAD. 748;
JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: LENCAR HOREA si sotia
TOCAI ADRIAN-BOGDAN si sotia
PRIMARIA COMUNEI SANTANDREI

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata facea parte din intravilanul comunei SANTANDREI, sat SANTANDREI,
U.T.R. 4- Zona cu functiune predominanta de comert, servicii, depozite cu zone verzi si locuinte cu interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z.;

Se propune reglementarea urbanistica a terenurilor urmatoare:

NR.CAD.10636;
NR.CAD. 2909;
NR.CAD. 739;
NR.CAD. 8192;
NR.CAD. 8195; (dezmembrat in 58665, 58664, 58663, 58662);
NR.CAD. 744;
NR.CAD. 745;
NR.CAD. 746;
NR.CAD. 747;
NR.CAD. 748;

aflate în proprietatea beneficiarilor , conform CF-urilor prezentate;

• Forma în plan a parcelelor studiate este simplă, de forma rectangulară, având acces independent la strazile de acces existente sau nou propuse, cu profile transversale de minim 12,00m;

• Retrageri față de drum (aliniament) vor fi de min. 4,00m pentru locuințe și min 6,00m pentru alte funcțiuni decât locuințe;

• Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m, pentru anexe gospodărești;

• Retragerile minime laterale ale parcelelor aflate în zona studiată vor fi conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimării prealabile a acceptului legalizat al vecinilor direcți;

• Profilele stradale ale tuturor strazilor de acces nou propuse 12,00m și minim 16,00m pentru strada Strandului;

• Fronturile parcelelor propuse sunt variabile, având adâncimile parcelelor propuse de regula mai mari decât deschiderile la frontul strazilor, excepție făcând anumite parcele care au fost propuse pentru funcțiuni diverse sau turism care vor avea configurația relativ patrată (LOT 59 ... LOT 70);

• Fronturile loturilor destinate pentru amenajarea de baze sportive vor fi cu deschidere la front mult mai mare decât adâncimea acestora, datorită poziționării acestora paralela cu axul strazii Strandului, aici vorbind de loturi cu suprafețe generoase (LOT 71, 72 și 73);

• Regimul maxim de înălțime maxim admis S/D+P+E/M – pentru locuințe;

• Funcțiunile generale propuse, sunt de locuințe unifamiliale izolate cu regim mic de înălțime ;

• P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. maxim admis = 40 - 60%;

• C.U.T. existent = 0 C.U.T. maxim admis = 1,60 – 2,60;

• pentru toate loturile situate adiacent strazii Strandului se vor permite funcțiuni și regimuri de înălțime de maxim S/D+P+2E/M sau (Er);

• Optional se poate admite alinierea la noile fronturi de teren fără retragere al garajelor auto, care nu vor depăși cota streasina de +2,80m și cota maximă coama de +3,50m;

• se va asigura minim 1 loc de parcare /lot pentru fiecare locuință, pentru servicii, locurile de parcare se vor asigura conform anexei 4 din R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

• se admit numai servicii nepoluante;

• Înălțime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil)

2,00m maxim la strada (transparent)

• Condiții specifice impuse- plantări arbori sau spații verzi minim 20% din suprafața lotului;

P.O.T. - exprimă cât la sută din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate;

C.U.T. - este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate și suprafața terenului studiat;

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)	Nr. LOT
1	PARCELE PENTRU LOCUINTE NR.CAD.2909 - 11 loturi - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	5.800,00 mp	0,580 ha	LOT 1 ... LOT 11
2	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism cu regim mic NR.CAD.744; 745; 746; 747 si 748 - 5 loturi - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	2.500,00 mp	0,025 ha	LOT 21... LOT 25
3.	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism NR.CAD.10636 - 14 loturi - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60	7.500,00 mp	0,750 ha	LOT 26... LOT 39
4.	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare, spatii de agrement, sport, turism NR.CAD.739 - 15 loturi din care 4 loturi (funct compl. agrement sport, turism) - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60 11 loturi (locuinte) - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	7.500,00 mp	0,750 ha	LOT 59... LOT 62 LOT 40... LOT 50
5.	PARCELE PENTRU locuinte sau servicii si unitati de cazare , functiuni complementare,			

	spatii de agrement, sport, turism NR.CAD.8192 - 25 loturi din care 8 loturi (funct compl. agrement sport, turism) - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60 17 loturi (locuinte) - regim maxim de inaltime S(D)+P+E(M); - POT max admis = 40%; - CUT max. Admis = 1,60	26.437,00 mp	2,643 ha	LOT 63... LOT 70 LOT 12... LOT 20 si LOT 51... LOT 58
6.	PARCELE PENTRU, spatii de agrement, sport, turism si extindere profil drum NR.CAD.58662; 58663; 58664 si 58665 - 4 loturi din care 3 loturi (funct compl. agrement sport, turism) - regim maxim de inaltime S(D)+P+2E+M(Er); - POT max admis = 60%; - CUT max. Admis = 2,60 1 lot pentru (extindere si modernizare strada STRANDULUI);	9.201,00 mp	0,920 ha	LOT 71... LOT 74 nr.cad.58665
7.	TOTAL TEREN STUDIAT	45.638,00 mp	4,563 ha	

Retelele edilitare, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la realizarea extinderii retelelor subterane se vor folosi puturi forate si rezervoare vidanjabile subterane, ca si solutii provizorii;

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.

MAI 2019

INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES