

Proiect nr.25
Mai/2018

LUCRARE: **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU**
 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI,**
 NR.CAD.1503, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: **COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA**
 TELEA DARIUS IONEL si
 TELEA BOGDAN ANDREI

FAZA: **P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL**
 (AVIZ DE OPORTUNITATE)

FOAIE DE TITLU

PROIECTANT: **B.I.A. Veres Eugen, Oradea, str. Galileo Galilei, nr.18,**
 Jud. Bihor

BENEFICIAR: **COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA**
 TELEA DARIUS IONEL si
 TELEA BOGDAN ANDREI

LUCRARE: **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU**
 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI,**
 NR.CAD.1503, JUD. BIHOR

Proiect nr.25
Mai/2018

LUCRARE: **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI,**
NR.CAD.1503, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: **COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA**
TELEA DARIUS IONEL si
TELEA BOGDAN ANDREI

FAZA: **P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL**
(AVIZ DE OPORTUNITATE)

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

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 POFILE TRANSVERSALE | SC. 1:50; |

Mai 2018

INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES

Proiect nr.25
Mai/2018

LUCRARE: **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI,
NR.CAD.1503, JUD. BIHOR**

BENEFICIARI: **COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA
TELEA DARIUS IONEL si
TELEA BOGDAN ANDREI**

FAZA: **P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL
(AVIZ DE OPORTUNITATE)**

MEMORIU GENERAL **(STUDIU DE OPORTUNITATE)**

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **“PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

Faza de proiectare: **“PLAN URBANISTIC ZONAL” (STUDIU DE OPORTUNITATE);**

Beneficiari: **COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA
TELEA DARIUS IONEL si
TELEA BOGDAN ANDREI**

Proiectant de specialitate:

**B.I.A. Veres Eugen, Oradea, str. Galileo Galilei, nr.18, Jud. Bihor
reprezentata prin arh.urb. Eugen Veres.**

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

Studiul de faza s-a intocmit in baza comenzii facute de catre beneficiari,

**COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA 1/3
TELEA DARIUS IONEL 1/3 si
TELEA BOGDAN ANDREI 1/3**

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

Obiectul prezentului P.U.Z. Este pentru reglementarea in vederea amplasarii de locuinte si functiuni complementare acesteia;

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);

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: NR .CAD 1503, apartine beneficiarilor, conform CF prezentat fiind reprezentati de catre astfel:

COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA 1/3;

TELEA DARIUS IONEL 1/3 si

TELEA BOGDAN ANDREI 1/3;

Fiind amplasat in comuna Sintandrei, nr.cad.1503, jud. Bihor, avand suprafata totala a de 12.887 mp;

Terenul este situat in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr.cad.1503, jud. BIHOR categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF prezentat in cote parti egale de 1/3;

- P.O.T. existent = 0,00%

- C.U.T. existent = 0

- terenul studiat este in prezent liber de constructii sau retele tehnico-edilitare;

- accesul in prezent se realizeaza din drumul principal asfaltat de legatura dintre ORADEA si SINTANDREI, (DJ 797) 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, pentru **UTR3-L3** 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.1503, teren in suprafata totala de 12.887 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 studiată, este in intravilanul localitatii Sintandrei.

IN PREZENT NU EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Sud-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 arabil, iar in prezent zona cunoaste o dezvoltare accentuata in domeniul imobiliar, cu precadere rezidential, data fiind si multitudinea de solicitari de lotizare din aceasta zona, in paralel cu creerea si extinderea retelelor de infrastructura si a cailor de circulatie.

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

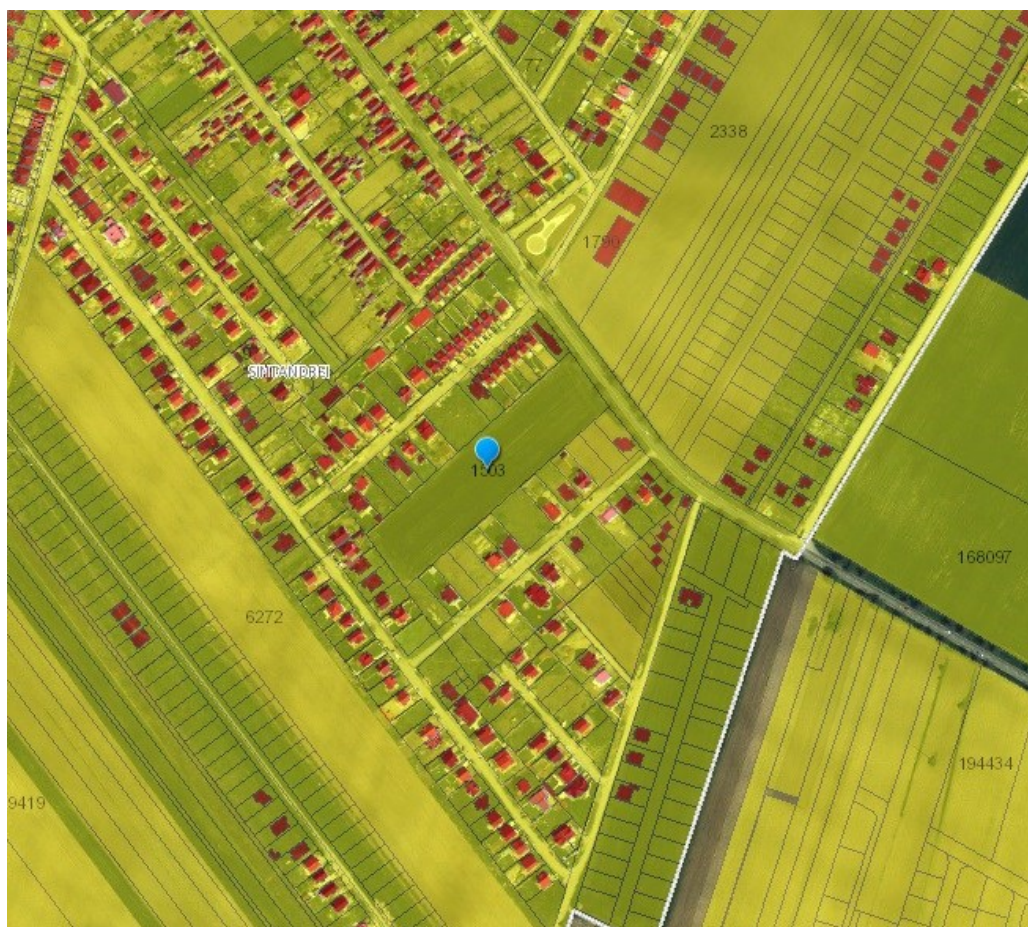
In vecinatatile terenului studiat s-au mai elaborat in ultima perioada si alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementand amplasarea de case de locuit unifamiliale sau cuplate cu regim mic de inaltime, similar celui prezentat.

Accesul in prezent se realizeaza din drumul principal asfaltat de legatura dintre ORADEA si SINTANDREI, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U;

Conform propunerii de parcelare prezentata se doreste amenajarea unui drum nou de acces perpendicular din drumul principal existent Oradea-Sintandrei, drum nou propus median cu profil transversal de 12,00m care va avea un regim public si zona de intoarce la capat, fapt pentru care, se impun masuri de cedare de teren pentru creerea strazii de acces.

Amplasamentul studiat este situat in partea de SUD a localitatii Sintandrei, adiacent drumului principal de legatura dintre Oradea si Sintandrei;

Terenul este proprietate privata a beneficiarilor prezentei lucrari, conform actelor de proprietate prezentate;



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 $+ 10^{\circ}\text{C}$, 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, 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

Conform propunerii de parcelare prezentata se doreste amenajarea unui drum nou de acces perpendicular din drumul principal existent Oradea-Sintandrei, drum nou propus median cu profil transversal de 12,00m care va avea un regim public si zona de intoarce la capat dimensionat pentru manevrele de intoarcere in situatii de urgenta ale autospecialelor, fapt pentru care, **se impun masuri de cedare de teren pentru creerea strazii de acces.**

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 regim mic de inaltime, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Retelele stradale de utilitati publice NU exista in prezent pe terenul studiat, decat in vecinatatile directe ale acestuia si la front pe strada principala;

In urma aprobarii parcelarii terenului se vor extinde toate retelele existente de la frontul parcelei initiale pe noul drum public propus, astfel ca toate noile parcele de teren sa beneficieze de retele de utilitati in mod individual;

Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuinte aflate in diferite stadii de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista riscuri naturale sau riscuri rezultate din existenta unor retele 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 lucrarii prezentate au intocmit o tema de proiectare, care defineste cerintele acestora, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenurilor aflate in studiu.

Se solicita ca terenul studiat cu NR.CAD.1503, in suprafata totala de de 12.887mp, sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 24 loturi pentru locuinte si functiuni complementare + DRUM PUBLIC MEDIAN; fiecare dintre cele 24 de parcele rezultate vor avea accese independente ca urmare a crearii drumului public median cu profil transversal propus de 12,00m (LOT 25), 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-L3**, zona cu functiune predominanta de locuire, cu functiuni

complementare avand interdictie temporara de construire pana la intocmire si aprobare documentatie de urbanism de tip P.U.Z.:

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- servicii si spatii comerciale nepoluante (birouri, sedii firme, etc), exclusiv pentru primele loturi situate pe colt la frontul strazii DJ 797, cu accese numai din drumul nou propus de 12,00m;
- 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 - servicii si spatii comerciale nepoluante (birouri, sedii firme, etc), exclusiv pentru primele loturi situate pe colt la frontul strazii DJ 797, cu accese numai din drumul nou propus de 12,00m;

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

Suprafata teren actuala = 12.887,00 mp;

fiind orientat EST-VEST, avand accesul existent prin intermediul drumului DJ 797 Oradea-Sintandrei, drum asfaltat;

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune amenajarea unui **DRUM PUBLIC MEDIAN**; fiecare dintre cele 24 de parcele rezultate vor avea accese independente ca urmare a crearii drumului public median cu profil transversal propus de 12,00m (LOT 25), cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U, **PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE**;

Deasemenea se propune amenajarea si reglementarea intersectiei create dintre drumul nou propus median si drumul judetean existent DJ 797, cu prevederea unui pod de traversare peste santul adiacent existent si o zona de intoarcere la capatul noului drum de acces.

Legatura rutiera si pietonala a parcelelor propuse cu drumul existent DJ 797 va fi conform standardelor in domeniu cu respectarea razelor de viraj si a reglementarilor rutiere in vigoare; Deasemenea se vor amenaja alei pietonale adiacente acestor drumuri, conform plansei 6/A PROFIL TRANSVERSAL;

In partea posterioara se va prevedea o zona de intoarcere pentru autospeciale, conform reglementarilor in domeniu;

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

Zona studiata facea parte din zona U.T.R.3 – L3 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile propuse se va face exclusiv din noul drum public propus;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 24 LOTURI de teren nou propuse astfel +1 DUM PUBLIC MEDIAN (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie si zona de intoarcere la capat, inclusiv pentru situatii de urgenta;

- Forma in plan a celor **24 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou propusa in regim de drum public cu profil transversal de **12,00m**;

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 5,00m;**

- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**

- **Retragerile minime laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**

- **Suprafetele loturilor propuse sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 410,00mp si Maxim 500,00mp;**

- **Suprafata totala aferenta creere drum public median cu profil transversal de 12,00m = 2.793,00mp (LOT 25);**

- **Frontul minim este 18,46m, (LOT 2);**

- **Frontul maxim este 23,92m, (LOT 1);**

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

- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective;**

- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**

- **C.U.T. Maxim propus: = 0,80**

- **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;**

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

- **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;**

- **Pentru loturile de colt (LOT 1 si LOT 24) se pot admite si functiuni comerciale sau servicii nepoluante, cu acces exclusiv din drumul nou propus; POT maxim 45% si CUT maxim 1,2, Regimul maxim de inaltime S(D)P+2E+(M);**

- **Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL s-a propus numerotarea urmatoare: LOT nr.1 LOT nr.25 (drum public nou propus);**

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)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	12.887,00	1,288
	Din care : - LOT 1	500,00	0,050
	- LOT 2	410,00	0,041
	- LOT 3	410,00	0,041
	- LOT 4	410,00	0,041
	- LOT 5	410,00	0,041
	- LOT 6	410,00	0,041
	- LOT 7	410,00	0,041
	- LOT 8	410,00	0,041
	- LOT 9	410,00	0,041
	- LOT 10	410,00	0,041
	- LOT 11	410,00	0,041
	- LOT 12	436,00	0,044
	- LOT 13	410,00	0,046
	- LOT 14	410,00	0,041
	- LOT 15	410,00	0,041
	- LOT 16	410,00	0,041
	- LOT 17	410,00	0,041
	- LOT 18	410,00	0,041
	- LOT 19	410,00	0,041
	- LOT 20	410,00	0,041
	- LOT 21	410,00	0,041
	- LOT 22	410,00	0,041
	- LOT 23	410,00	0,041
	- LOT 24	500,00	0,050
	- LOT 25(drum public MEDIAN nou propus)	2.857,00	0,285
2	Aria construita maxim admisa/8 lot (POT = 35%)		
3.	Aria desfasurata maxim admisa/7 lot (CUT=0,80)		
	TOTAL TEREN STUDIAT	12.887,00	1,288

Constructiile vor fi prevazute in mod individual cu puturi proprii forate si rezervoare vidanjabile subterane, ca si solutii temporare pana la extinderea retelelor edilitare in zona studiata;

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 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:

Conform Certificatului de Urbanism, pag.2, pct.3 REGIMUL TEHNIC:

In imediata apropiere a terenului studiat exista retele de utilitati edilitare: electricitate, apa, canalizare, gaze naturale;

Parcellele nou propuse se vor racorda la aceste utilitati;

Canalizarea:

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

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

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, Solutia fiind stabilita de Electrica SA.

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.

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

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

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

- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%/lot;
- 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.

Mai 2018

**INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES**

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE **24 LOTURI** DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, + 1 LOT DRUM PUBLIC PROPUS MEDIAN CU PROFIL TRANSVERSAL **12,00m**

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se conditiile prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei Sintandrei si cerintele temei de proiectare elaborate de catre beneficiari. Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor de locuire.

Elementele de regulament prezentate sub forma de prescriptii in cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natura tehnica care stau la baza obtinerii autorizatiei de construire. Planul Urbanistic odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Local Sintandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

Proiect nr.25
 Mai/2018

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
 NR.CAD.1503, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: COPIL (TELEA) ANAMARIA-IOANA
 TELEA DARIUS IONEL si
 TELEA BOGDAN ANDREI

FAZA: P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL
 (AVIZ DE OPORTUNITATE)

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata face parte conform P.U.G. din U.T.R.3-L3 al localitatii Sintandrei.
 Categoria functionala este L3 (locuinte cu functiuni complementare)

- numar loturi existente studiate 1 (NR.CAD.1503);
- numar loturi propuse 24PARCELE + 1 DRUM PUBLIC MEDIAN cu profil 12,00m;
- amenajare intersectie drum nou propus cu DJ 797 Oradea-Sintandrei
- suprafetele loturilor nou propuse sunt:
- BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	12.887,00	1,288
	Din care : - LOT 1	500,00	0,050
	- LOT 2	410,00	0,041
	- LOT 3	410,00	0,041
	- LOT 4	410,00	0,041
	- LOT 5	410,00	0,041
	- LOT 6	410,00	0,041
	- LOT 7	410,00	0,041
	- LOT 8	410,00	0,041
	- LOT 9	410,00	0,041
	- LOT 10	410,00	0,041
	- LOT 11	410,00	0,041

	- LOT 12	436,00	0,044
	- LOT 13	410,00	0,046
	- LOT 14	410,00	0,041
	- LOT 15	410,00	0,041
	- LOT 16	410,00	0,041
	- LOT 17	410,00	0,041
	- LOT 18	410,00	0,041
	- LOT 19	410,00	0,041
	- LOT 20	410,00	0,041
	- LOT 21	410,00	0,041
	- LOT 22	410,00	0,041
	- LOT 23	410,00	0,041
	- LOT 24	500,00	0,050
	- LOT 25(drum public MEDIAN nou propus)	2.857,00	0,279
2	Aria construita maxim admisa/8 lot (POT = 35%)		
3.	Aria desfasurata maxim admisa/7 lot (CUT=0,80)		
	TOTAL TEREN STUDIAT	12.887,00	1,288

Se propune reglementarea urbanistica a celor 24 LOTURI de teren nou propuse astfel +1 DUM PUBLIC MEDIAN (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie si zona de intoarcere la capat, inclusiv pentru situatii de urgenta;

- Forma in plan a celor **24 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou propusa in regim de drum public cu profil transversal de **12,00m**;

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 5,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil, sau aliniate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 410,00mp si Maxim 500,00mp;**
- **Suprafata totala aferenta creere drum public median cu profil transversal de 12,00m = 2.793,00mp (LOT 25);**
- **Frontul minim este 18,46m, (LOT 2);**
- **Frontul maxim este 23,92m, (LOT 1);**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)P+1E+M);**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0,80**
- **Optional se poate admite aliniera 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;**
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta**
- **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;**

● Pentru loturile de colt (LOT 1 si LOT 24) se pot admite si functiuni comerciale sau servicii nepoluante, cu acces exclusiv din drumul nou propus; POT maxim 45% si CUT maxim 1,2, Regimul maxim de inaltime S(D)P+2E+(M);

Strada de acces nou propusa este cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Sintandrei;

UTILITATILE:

Alimentare cu apa:

Conform Certificatului de Urbanism, pag.2, pct.3 REGIMUL TEHNIC:

In imediata apropiere a terenului studiat exista retele de utilitati edilitare: electricitate, apa, canalizare, gaze naturale;

Parcellele nou propuse se vor racorda la aceste utilitati;

Canalizarea:

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

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

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, Solutia fiind stabilita de Electrica SA.

Mai 2018

**INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES**