

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SZABO ANEMARI
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C**

F O A I E D E G A R D A

DENUMIRE LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL –

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

SANTANDREI, NR CAD 1577 , JUD. BIHOR

BENEFICIAR: PATCAS CIPRIAN VASILE SI PATCAS FELICIA FLORICA

AMPLASAMENT: SANTANDREI, NR CAD 1577 , JUD. BIHOR

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

NUMAR PROIECT: 230/2018

FAZA: PUZ

DATA: Iunie 2018

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT: arh. SZABO ANE MARIE

URBANISM: arh. SZABO ANE MARIE

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SZABO ANEMARI
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C**

**BORDEROU DE PIESE
PUZ
PARCELARE TEREN PETRU LOCUINTE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SANTANDREI, NR CAD 1577**

COPIE CERTIFICAT DE URBANISM
COPII CI ALE PROPRIETARILOR
COPIE CF
COPIE SCHITA CADASTRALA
AVIZ COMISIA DE URBANISM A COM. SANTANDREI
AVIZ DE OPORTUNITATE
MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN DE INCADRARE
PLAN DE SITUATIE EXISTENT
PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI
PLAN CIRCULATIA TERENURILOR
PLAN RETELE EDILITARE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SZABO ANEMARI
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ

PARCELARE TEREN PETRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SANTANDREI, NR CAD 1577

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: PUZ PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SANTANDREI, NR CAD 1577

Beneficiar: PATCAS CIPRIAN VASILE SI PATCAS FELICIA FLORICA

Proiectant: B.I.A. SZABO ANEMARI

Faza: PUZ

2. MOTIVATIA INVESTITIEI

Terenul se afla intr-o zona in care exista deja parcelari si constructii pentru locuinte

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinata dezvoltarii locuirii, fiind la cca 1 km. de nucleul comunitatii.

Obiectivele investitiei:

1. Valorificarea terenului
2. Sistematizarea armonioasa a zonei, precum si creerea de functiuni care sa satisfaca cerintele populatiei aflata in expansiune
3. Atragerea catre bugetul localitatii a unor fonduri suplimentare prin impozitarea noilor locuinte si investitii.
4. Prin actuala investitie se ridica gradul de confort al comunitatii si ajuta la dezvoltarea durabila a localitatii

3.OBIECTUL DOCUMENTATIEI P.U.Z. :

Prezenta documentatie a fost elaborata avand in vedere solicitarea beneficiarului initiator PATCAS CIPRIAN VASILE . Obiectul lucrarii il constituie determinarea conditiilor de amplasare a unei zone de locuite prin extinderea intravilanului localitatii SANTANDREI (com. SANTANDREI) la cca 1 km de centrul localitatii, Constructiile existente sunt relativ aproape de amplasamentul luat in studiu. Accesul pietonal si auto se realizeaza in prezent pe drumul comunal (str. Abatorului) cu un profil de 12.00 m.

Obiectul studiului este parcelarea terenului cu nr. Cad. 1577 precum si intocmirea de reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor precum si viitoarele echipari cu utilitati edilitare, cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului anterioare, cat si de cerintele functionale. - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Prevederile tehnice sunt studiate in documentatie si vor avea caracter obligatoriu in cadrul proiectelor de executie, necesare pentru obtinerea autorizatiilor de construire a caselor de locuit pe parcelele din P.U.Z.

Documentatia va fi supusa spre aprobare la Consiliul Local al comunei SANTANDREI si a organismelor competente interesate.

Bilantul teritorial se prezinta astfel:
pentru zona supusa lotizarii

	suprafete	Procent din totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII EDIFICABIL	1732,50 mp.	20,15 %
ZONA VERDE SI AMENAJARI	4537,20 mp.	48,70 %
ZONA DRUMURI (Se cedeaza la domeniul public) din nr cad 3368	2679,70 mp.	31,15 %
TOTAL ZONA STUDIATA	8600 ,00 mp	100,00%

Pe lot tip

	suprafete	Procent din totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII EDIFICABIL	57,50 mp.	35,00 %
ZONA VERDE(GRADINI)	217,50 mp.	48,70 %
ZONA DRUMURI +ALEI PIETONALE	90,00 MP.	20,00 %
TOTAL ZONA STUDIATA	8600 ,00 mp	100,00%

Conform regulamentelor generale de urbanism casele vor fi in regim maxim S(D)+P+1E(M).

S-a intocmit documentatie tehnica topo-cadastrale pentru inscrierea corpului de proprietate in Cartea Funciara cu caracter nedefinitiv conform Legii 7/1996, deci exista plan cadastral de amplasare si dezmembreare a bunului imobil (suport topografic la zi).

O suprafata de 2679,70 mp din totalul de 36 600,00 mp, se va dona Primariei Santandrei pentru construirea unei drum public perpendicular pe str Abatorului cu profil de 12.00m si largirea str Abatorului si Unirii la profil de 12.00m .

Este necesara intocmirea studiilor geotehnice pentru constructiile cu caracter definitiv ce se vor proiecta pe viitor. in aceasta zona se va cauta a propune o arhitectura specifica, echilibrata si de bun simt in cadrul acestei zone din judetul Bihor. Parcelele luate in studiu sunt libere de constructii, inconjurate de terenuri agricole, probleme de arhitectura si urbanism nu se pun, dar proiectele in viitor pot fi individualizate si personalizate si supravegheata evolutia si realizarea concreta a caselor.

4.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

4.1. Evolutia zonei si incadrarea in localitate

Zona studiata este cu functiune predominanta de locuire aflata incadrata in PUG ca zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatei de PUZ.

Limita zonei studiate:

- la nord – strada Abatorului
- la sud – teren liber de constructii, capatul str. Unirii
- la est – locuinte P+M
- la vest –teren liber de constructii

Necesitățile de dezvoltare a incintei și a zonei conduc la obligativitatea reglementării funcționale a terenurilor în studiu prin extinderea zonei predominante de locuire și funcțiuni complementare locuirii. Terenul studiat este flancat la vest de lotizări de locuințe.

4.2 Prevederi ale P.U.G

Unitatea teritorială de referință din care face parte acest P.U.Z. este UTR 42-L3 a cărui condiții le preia. Astfel propunerile prevăzute sunt impuse de prevederile din P.U.Z. circulație, forma și limita parcelelor și axul drumurilor existente și un drum propus perpendicular pe acesta rezultă în urma aprobării unui P.U.Z. .

Construcțiile ce se vor executa pe parcelele studiate, prin amplasarea lor vor respecta distanțele minime generale admise pentru amplasarea caselor de locuit în sistem izolat, atât lateral față de vecinătăți cât și față de axul drumului, propus și existent. Amplasarea acestora va respecta prevederile Codului Civil

4.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural simplu rural, fără denivelări și plantații semnificative impune prevederea plantațiilor în curte, ridicând calitatea urbanistică-peisajistică a acestei zone cu o încadrare cât mai corespunzătoare în sit.

Calitatea și simplitatea construcțiilor în funcție de condițiile de fundare a terenului, originalitatea spațiilor plantate conform condițiilor de climă, adaptarea și grija pentru coerență și integrarea armonioasă în mediul înconjurător, respectul vecinătăților, vor fi reguli pe care beneficiarul va trebui să le respecte.

Trebuie accentuată importanța conservării, dezvoltării și valorificării potențialului natural al zonei prin:

- protecția mediului înconjurător de noxe poluante,
- dezvoltarea plantațiilor cu arbori și arbusti, zone verzi,
- protecția sanitară în incintă și vecinătăți,
- interzicerea poluării factorilor de mediu ca : sol, aer, apă, etc

Încadrarea decentă și abila în cadrul natural va duce la un nivel corespunzător al calității vieții pe zona studiată

4.4 Modernizarea circulației.

Incinta studiată are acces și front reglementat din punct de vedere juridic la strada Abatorului de profil 12 m prin intermediul căreia se asigură legătura cu localitatea, la o distanță de cca. 1 km de centrul localității. Accesul auto se va face direct pe lot.

În funcție de posibilitățile economice prevăzute în viitor, conform prevederilor P.U.G. Santandrei și localitățile aparținătoare în domeniul circulației se poate vorbi de modernizarea și completarea arterelor de circulație la drum carosabil și pietonal.

Organizarea circulației se va face prin crearea a unui nou traseu de circulație din care să realizeze asigurarea locurilor de parcare pentru autoturisme (pe proprietate) . De asemenea s-a urmărit organizarea circulației pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte. Acestea sunt detaliate și în partea desenată planșa reglementări (profile de drum)

Terenul studiat are condiții de fundare bune iar dezvoltarea zonei nu este afectată de caracteristici de relief, climă, hidrografie etc.

4.5.Zonificare funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Măsurătorile topografice pun în evidență un teren compact de 8600 mp. format dintr-un număr cadastral, fără diferențe de nivel . Lotul are front cu strada Abatorului .

Din punct de vedere PUG zona este situată în intravilanul localității Santandrei și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonei de locuințe. Nu există elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

Pe terenul studiat se propun 11 parcele, iar constructiile ce se vor executa pe aceste parcele vor fi retrase de la limita mejdiei laterale si spate cu respectarea distantei impusa de normele din domeniu privitoare la distante ce pot deveni obligatorii fata de vecinatati (Codul civil). Zona de alimiament a constructiilor - 4,00 m de la limita proprietatii unde este frontul stradal.

Zona rezervata constructiilor incepe la 10,00 m din axul drumurilor propuse cu profil de 12.00m.

Regimul de inaltime propus este suficient pentru functionarea unor case de tip rural cu parter (P) si subsol(S) sau demisol(D)+ parter+etaj sau mansarda -S(D)+P+1E(M)

Suprafata construita a unei case pe lotul tip va fi de un maxim 150.00 – 157,70 mp si aria desfasurata va fi de maxim 405,00 mp.

Conform elementelor existente determinante, amplasarea caselor de locuit pe parcelele studiate se va realiza asa cum sunt prezentate pe plansa 3/U – plansa de reglementari urbanistice.

Asigurarea cu spatii verzi se va realiza cu plantatii noi. Amplasamentul nu reprezinta existenta unor riscuri naturale evidentiata in PUG.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul in studiu, conform PUG:

- POT max. 35%
- regim maxim de înălțime D+P+E+M
- parcaj obligatoriu: 1 loc/teren

Pentru incinta terenului in studiu se propune PARCELARE TEREN PT LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu urmasorii indici de construibilitate:

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP)

FUNCTIUNE LOCUINTE INDIVIDUALE

SUPRAFATA TEREN 450,00 mp

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E+M

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
LATERALE MIN 5,5 M. CU MIN 2,00 M. PE O LATURA
SPATE 9,00 M.

REGLEMETARI LOTURI PE COLT

SUPRAFATA VARIABILA 450,00MP. - 489,70 MP.

FUNCTIUNI LOCUINTE SI/SAU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E+M

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
SPATE 9,00 M.

4.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de acces la:

- retea alimentare cu apa
- retea de canalizare menajera
- retea energie electrica

4.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluarii, loturile studiate nu constituie sursa de poluare de nici un fel, fiind asigurate de rețele de canalizare și energie electrică.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau al ariilor sau siturilor protejate arheologic, acest lucru urmând să fie confirmat prin obținerea avizului Agenției de protecție a mediului Bihor.

4.8. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, noile investiții vor beneficia de rețele de utilități tehnico edilitare în sistem centralizat. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Deseurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată. În vederea construirii se va face studiu geotehnic.

4.9. Obiective de utilitate publică – circulația terenurilor

Pentru asigurarea accesibilității s-a propus o stradă cu profil stradal de 12 m.

Totodată pentru realizarea unei fluidități a circulațiilor s-a propus cedări de teren în favoarea strazilor Abatorului și Unirii, astfel încât acestea să devină și în zona studiată străzi cu profile de 12m.

5. CONCLUZII

Propunerile din acest P.U.Z. se vor corela cu elementele regulamentului de urbanism prevăzute în P.U.G.-ul existent al localității Santandrei. Documentația va fi supusă spre aprobare la organismele competente interesate, respectiv Comisia Județeană de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Consiliul Local Santandrei.

Regimul de aliniere propus (aliniment) precum și limita minimă admisă de construire a clădirilor va respecta prevederile din acest P.U.Z. – care sunt în concordanță cu Regulamentul de urbanism conținut în P.U.G., completându-le.

Din punct de vedere al integrării și armonizării cu situația existentă în localitate, cadrul natural simplu rural obligă prevederea locuințelor (caselor) uni sau bifamiliale, izolate, cu spații verzi, plantări arbori, mici gospodării.

Din punct de vedere ecologic se propune dezvoltarea spațiilor verzi, excluderea activităților de poluare a aerului, solului, apelor subterane, recuperarea terenurilor degradate. Din punct de vedere al aspectului urbanistic – arhitectural al clădirilor care se vor construi cu caracter definitiv, vor respecta în mod maxim posibil caracterul specific acestei zone al județului Bihor.

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului localității Santandrei pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi :

- construirea noilor obiective
- extinderea rețelelor edilitare
- realizarea căilor de comunicație și a parcajelor necesare
- realizarea spațiilor verzi necesare protecției mediului

Prioritățile de intervenție vor fi în realizarea căilor de circulație și a rețelelor edilitare, apoi în completarea fondului construit.

Intocmit,
Arh. Szabo Ane Marie

Regulament local de urbanism aferent PUZ

A. PRESCRIPTII GENERALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.G. și este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare și constructibilitate a terenului.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectului P.U.Z.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea 50/1991 republicate privind autorizarea executării construcțiilor
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectului P.U.Z. preliminar.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul preliminar aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește P.U.G. al localității. El explică și detaliază, sub forma unor prescripții și recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construire în perimetrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Prin aceasta modificare se impune schimbarea destinației terenurilor în vederea autorizării construcțiilor. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Propuneri-Reglementări

1. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Pentru terenul la care se referă P.U.Z. preliminar este necesar studiu geotehnic separat pentru autorizarea construcțiilor.

Problema depozitării rezidurilor menajere și a deșeurilor va fi rezolvată de beneficiarul parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoierului și prin grija beneficiarului va fi asigurat și transportul lui către groapa de gunoi a localității.

Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona construibilă a P.U.Z.
- conform art. 33 din Legea Protecției Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. are obligația să prevadă la noile investiții adăposturi de protecție civilă

(dacă este cazul). La eliberarea autorizației de construire, se obțin obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecție Civilă Județean.

La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare indicativ I9/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP)

FUNCTIUNE LOCUINTE INDIVIDUALE

SUPRAFATA TEREN 450,00 mp

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E+M

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
LATERALE MIN 5,5 M. CU MIN 2,00 M. PE O LATURA
SPATE 9,00 M.

REGLEMENTARI LOTURI PE COLT

SUPRAFATA VARIABILA 450,00MP. - 489,70 MP.

FUNCTIUNI LOCUINTE SI/SAU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E+M

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
SPATE 9,00 M.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fluidizarea circulației s-a preconizat un acces auto dublat de acces pietonal

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În zona există actualmente rețea electrică și apă canal . Se va proceda la respectarea articolului referitoare la acest aspect din R.G.U.

Se vor realiza racordări la rețelele existente în zona

5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Pe parcela din prezentul P.U.Z. s-a prevăzut un spațiu verde de 48,70 % din totalul suprafeței terenului. Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spații verzi plantate și articolul referitoare la împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități si subunități funcționale

Pe terenul studiat se propun 11 parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare, iar construcțiile ce se vor executa pe aceste parcele vor fi retrase de la

limita mejdiei laterale si spate cu respectarea distantei impusa de normele din domeniu privitoare la distante ce pot deveni obligatorii fata de vecinatati (Codul civil).

Zona de alimiament a constructiilor - 4,00 m de la limita proprietatii unde este frontul stradal.

Suprafata construita a unei case pe lotul tip va fi de un maxim 150.00 – 157,70 mp si aria desfasurata va fi de maxim 405,00 mp.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- construcție DIN CATEGORIA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Utilizări interzise:

unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer și apă

unități care prezintă pericol de risc tehnologic

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime propus este suficient pentru functionarea unor case de tip rural cu parter (P) si subsol(S) sau demisol(D)+ parter+etaj sau mansarda -S(D) +P+1E(M)

Procentul de ocupare a terenului

- POT max. 35%
- CUT max. 0,9

ÎNTOCMIT:
ARH SZABO ANE MARIE