

Proiect nr. 09

Ianuarie/2018

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCALITATEA SINTANDREI, STR. BUJAC, nr. 15, 17,
JUDETUL BIHOR

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, STR. BUJAC, NR. 15, 17
NR.CAD. 54422 si 7244, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: GRIGOROSCUA MANUEL si sotia
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
Domiciliul: com. Sintandrei, nr.329A, jud. Bihor
si respectiv
S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL
Sediul: com. Sintandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor
C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

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

FOAIE DE TITLU

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

BENEFICIARI: GRIGOROSCUA MANUEL si sotia
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
Domiciliul: com. Sintandrei, nr.329A, jud. Bihor
si respectiv
S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL
Sediul: com. Sintandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor
C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCALITATEA SINTANDREI, STR. BUJAC, nr. 15, 17,
JUDETUL BIHOR

Proiect nr. 09
Ianuarie/2018

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCALITATEA SINTANDREI, STR. BUJAC, nr. 15, 17,
JUDETUL BIHOR

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, STR. BUJAC, NR. 15, 17
NR.CAD. 54422 si 7244, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: GRIGOROSCUA MANUEL si sotia
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
Domiciliul: com. Sintandrei, nr.329A, jud. Bihor
si respectiv
S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL
Sediul: com. Sintandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor
C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU;
- C.U.I si C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
- EXTRASE DE CARTE FUNCARA;
- DOCUMENTATIE CADASTRALA VIZATA O.C.P.I. BIHOR;
- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 261 din 28/09/2018;
- 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. 1:500; |
| • 3/U PLAN PROPUNERI si REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1:500; |
| • 4/U PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | SC. 1:500; |
| • 5/U PLAN RETELE TEHNICO-EDILITERE | SC. 1:500; |
| • 6/U POFILE TRANSVERSALE STRADA SI DRUM PRIVAT | SC. 1:50; |

Ianuarie 2018

INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCALITATEA SINTANDREI, STR. BUJAC, nr. 15, 17,
JUDETUL BIHOR

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, STR. BUJAC, NR. 15, 17
NR.CAD. 54422 si 7244, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: **GRIGOROSCUA MANUEL si sotia**
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
Domiciliul: com. Sintandrei, nr.329A, jud. Bihor
si respectiv
S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL
Sediul: com. Sintandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor
C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

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: **“P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCALITATEA SINTANDREI, STR. BUJAC, nr. 15, 17,
JUDETUL BIHOR”**

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

Beneficiari: **GRIGOROSCUA MANUEL si sotia**
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
Domiciliul: com. Sintandrei, nr.329A, jud. Bihor
si respectiv
S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL
Sediul: com. Sintandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor
C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

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. (STUDIUL DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:

Studiul de faza s-a întocmit în baza comenzii făcute de către beneficiari,

GRIGOROSCUA MANUEL și soția

GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA

Domiciliul: com. Sântandrei, nr.329A, jud. Bihor

și respectiv

S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentată prin administrator

GARDAREANU CALIN-DANIEL

Sediul: com. Sântandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor

C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Sântandrei și a Consiliului Județean Bihor și a altor organisme abilitate spre avizare, în vederea obținerii unor prevederi și reglementări tehnice care vor fi respectate și implementate în cadrul proiectelor de execuție necesare pentru obținerea autorizăriei de construire a caselor de locuit ce vor fi amplasate pe terenurile studiate ale beneficiarilor și pentru crearea drumului privat de acces conform propunerii prezentate pe planșele anexate.

Obiectul prezentului P.U.Z. Este modificarea reglementărilor urbanistice, pentru construirea următoarelor tipuri de locuințe:

A: locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o singură familie, (o locuință);

B: locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii, (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, (în cazul de fapt pentru două familii);

Lucrarea stabilește obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- imaginea spațială – configurativă a zonei în interiorul ei și în relație cu zonele adiacente;
- condițiile tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T. propus, C.U.T. propus și Regimul maxim de înălțime admis pentru noile construcții;
- integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei, accesibilitatea și asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilități, capacități și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servitutiile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are în vedere modificarea, corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sântandrei.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Terenurile identificate cu:

- **GRIGOROSCUA MANUEL și soția**
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA -nr.cad.nou 54422 (nr.cad.vechi 2524),
cu Suprafața teren actuală = 2.000,00mp;

- **S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator GARDAREANU CALIN-DANIEL -nr.cad.nou 7244** (nr.cad. vechi 2978), cu Suprafata teren actuala =2.200,00mp;

sunt situate in intravilanul localitatii Sintandrei, strada Bujac, nr. 15-17, categoria de folosinta arabil si **au fost reglementate pentru construirea de locuinte unifamiliale izolate**, conform **P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 25 din 31.05.2006, cu avizul Consiliului Judetean Bihor nr. 62 din 19.05.2006**, cu urmatoarele conditii:

- dreptul de proprietate este privata, persoane fizice, conform extraselor CF prezentate, astfel:

GRIGOROSCUA MANUEL si sotia GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA -nr.cad.nou 54422 (nr.cad.vechi 2524), cu Suprafata teren actuala =2.000,00mp; si

S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator GARDAREANU CALIN-DANIEL

-nr.cad.nou 7244 (nr.cad. vechi 2978), cu Suprafata teren actuala =2.200,00mp;

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

-C.U.T. existent = **0**;

- accesele se realizeaza din strada Bujac, cu profil transversal existent de **12,00m**;

-bransarea la utilitatile existente sau in curs de realizare/finalizare (electricitate, apa , canalizare si gaze naturale) se va face prin extinderea retelelor existente sau in curs de edificare, pe str. Bujac;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se bazeaza pe prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Santandrei, pentru **UTR2** 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 numerele cadastrale:

- **-nr.cad.nou 54422** (nr.cad.vechi 2524), cu Suprafata teren actuala =2.000,00mp;
- **-nr.cad.nou 7244** (nr.cad. vechi 2978), cu Suprafata teren actuala =2.200,00mp;

aflate in proprietatea beneficiarilor mentionati anterior;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte cele doua parcele de teren studiate, este in intravilanul localitatii Sintandrei. Retelele stradale de utilitati publice exista pe strada Bujac, avand in prezent functionala reseaua de curent electric si in curs de finalizare reseaua de apa si canalizare si cea de alimentare cu gaze naturale. Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuinte aflate in diferite stadii de executie, unele terminate si(sau) in curs de executie.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de 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 a fost initial 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 zona 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.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii sunt urmatoarele apartin beneficiarilor:

GRIGOROSCUA MANUEL si sotia GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
-nr.cad.nou 54422 (nr.cad.vechi 2524), cu Suprafata teren actuala =2.000,00mp; si

S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL

-nr.cad.nou 7244 (nr.cad. vechi 2978), cu Suprafata teren actuala =2.200,00mp;

Accesul la cele 2 parcele de teren existente, studiate se face direct din strada Bujac, strada cu profil transversal existent de 12.00m, gata constituit la momentul intocmirii prezentei documentatii de urbanism.

Datorita acestui fapt, **nu se impun masuri de cedare de teren pentru extinderea si modernizarea strazii de acces.**

Cele 2 parcele studiate au in prezent accesul independent si direct din strada Bujac.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este situata in zona de vest a Crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede. Clima comunei Sintandrei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentală cu influente mediteraneene. Temperatura medie este de + 10°C, iar 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

Intrucat profilul actual al strazii Bujac este deja gata constituit la 12,00m, inca din etapa de lotizare anterioara in prezent **nu se impun masuri de cedare de teren** in acest scop.

Pentru creerea accesului independent si cat mai facil la cele 7 loturi de teren care se vor propune a se forma din cele doua terenuri studiate se prevede formarea unui drum de acces cu record direct in strada Bujac, acest drum privat va fi prevazut cu o latime transversala tot de 12,00m ca si strada existent;

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul intocmirii prezentei documentatii de urbanism pe unul din terenurile aflate in studiu exista autorizata o casa de locuit, conform plansei 2/U Situatia existenta. Acesta locuinta este amplasata pe terenul cu **nr.cad.nou 54422** (nr.cad.vechi 2524), cu Suprafata teren actuala =2.000,00mp si apartine lui GRIGOROSCUA MANUEL si sotia GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA, locuinta fiind finalizata si receptionata in prezent.

In zona parcelelor studiate exista deja edificate sau in curs de construire o serie de locuinte cu regim mic de inaltime, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele stradale de utilitati publice exista pe strada Bujac, avand in prezent functionala rețeaua de curent electric si in curs de finalizare rețeaua de apa si canalizare si cea de alimentare cu gaze naturale. Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuinte aflate in diferite stadii de executie, unele terminate si(sau) in curs de executie.

Pana la finalizarea extinderii rețelelor de alimentare cu apa se pot prevedea provizoriu puturi forate proprii si rezervoare vidanjabile subterane, sau fose septice ca si solutii

temporare. Aceste investitii se vor suporta individual de catre fiecare beneficiar, urmand ca dupa realizarea utilitatilor in zona, fiecare proprietate sa incheie contracte de bransare la utilitati.

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

Beneficiarul a intocmit o tema de proiectare, care defineste cerintele sale, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenurilor aflate in studiu.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in intravilanul localitatii conform P.U.G.-ului avizat in 2006 si face parte din UTR2, zona de locuinte individuale sau colective cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:

Funcțiuni complementare admise:

- servicii complementare cu functiunea de locuire nepoluante si fara surse de zgomot;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcuri, 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;

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

Terenurile studiate aparțin conform actelor prezentate lui:

- **GRIGOROSCUA MANUEL și soția GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA -nr.cad.nou 54422** (nr.cad.vechi 2524), cu Suprafața teren actuală = 2.000,00mp;
- **S.C. MALINCO PRODEX S.R.L., reprezentată prin administrator GARDAREANU CALIN-DANIEL -nr.cad.nou 7244** (nr.cad.vechi 2978), cu Suprafața teren actuală = 2.200,00mp;

fiind orientate EST-VEST, au accesul la strada Ogorului.

Conformația clădirilor va avea în vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Vest sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Profilul transversal existent al străzii de acces str. Bujac este în prezent de **12,00m**, fapt pentru care nu se impun măsuri de extindere sau de cedare de teren în acest scop.

Pentru crearea accesului independent și cât mai facil la cele 7 loturi de teren care se vor propune a se forma din cele două terenuri studiate se prevede formarea unui drum de acces cu record perpendicular direct în strada Bujac, acest drum privat va fi prevăzut cu o lățime transversală tot de 12,00m ca și strada existentă (Bujac); Lungimea drumului privat de acces va fi de 50,31m, (28,15m + 22,16m), iar suprafața de teren aferentă noului drum privat de acces va fi de 606mp, conform planșei 3/U, propuneri și reglementări urbanistice;

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată face parte din zona U.T.R.2 a localității Sântandrei. Accesul la terenurile aflate în studiu se face direct din strada Bujac, prin intermediul noului drum privat (LOT 8), prevăzut a se amenaja conform propunerii prezentate.

Se propune reglementarea urbanistică a celor 7 + 1 loturi de teren propuse astfel:

- **GRIGOROSCUA MANUEL și soția GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA (loturile 1, 2 și 3):**
 - LOT 1 S teren = 637mp;
 - LOT 2 S teren = 500mp;
 - LOT 3 S teren = 560mp;

S.C. MALINCO PRODEX S.R.L., reprezentată prin administrator GARDAREANU CALIN-DANIEL (loturile 4, 5, 6 și 7):

- LOT 4 S teren = 500mp;
- LOT 5 S teren = 457mp;
- LOT 6 S teren = 457mp;
- LOT 7 S teren = 483mp;

- LOT 8 S teren = 606mp, (drum privat de acces propus la profil transversal 12,00m, cu racord perpendicular în strada Bujac;

Forma în plan a celor 7 parcele studiate este simplă, de formă rectangulară, având fiecare acces independent la strada privată de acces nou propusă;

Retragere față de strada Bujac va fi de **min. 4,00m.**

Retragere fata de strada privata propusa va fi de **min. 2,00m.**
Retragerile minime laterale **conform cod civil;**
Retragere spate: **min. 2,00 m.**
Suprafetele loturilor studiate sunt variabile dar minim de **457,00mp (LOT 5 si 6);**
Regimul maxim de inaltime propus (nemodificat) este **S(D)P+1E(M);**
Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective;
P.O.T. Maxim: = **35,00 %**
C.U.T. Maxim: = **1,00**
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- 10% 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 (nip)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	4.200,00	0,420
	Din care : -nr.cad. 54422 (2524) LOT 1,2 si 3	1.697,00	0,169
	-nr.cad.7244 (2978) LOT 4,5,6 si 7	1.897,00	0,189
	-drum privat nou propus LOT 8	606,00	0,060
2	Aria construita maxim admisa/7 lot (POT = 35%)	1.258,00	0,125
3.	Aria desfasurata maxim admisa/7 lot (CUT=1,00)	4.200,00	0,420
	TOTAL TEREN STUDIAT	4.200,00	0,420

Constructiile vor fi echipate cu retele de apa , canal, pluviale, gaze naturale si retele electrice, obligatoriu.

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:

In zona (str. Bujac) se vor finaliza in curand lucrarile la reseaua de alimentare cu apa menajera, pluviala si gaze naturale. Provizoriu se pot prevedea cate un forat propriu, pana la finalizarea retelelor;

Canalizarea:

In zona (str. Bujac) se vor finaliza in curand lucrarile la reseaua de canalizare . Beneficiarii pot opta pentru canalizarea apelor uzate menajere in sistem local individual, cu

rezervor de vidanjarie. Rezervorul va fi amplasat în exteriorul clădirilor, în spațiul verde. Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise și conduse exclusiv spre rigolele drumului privat propus până la strada Bujac;

Aceste investiții se vor suporta individual de către fiecare beneficiar, urmând ca după realizarea utilitatilor în zona fiecare proprietate să încheie contracte de bransare la utilități.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zona, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zonă sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, Soluția fiind stabilită de Electrica SA.

3.7. PROTECȚIA MEDIULU

Sistemul de depozitare temporară a deșeurilor menajere va fi în euro-pubele din plastic pentru locuințe. Sistemul de colectare per ansamblu și periodicitatea de transport a gunoierului menajer va fi corelat cu programul salubrității localității, dar intervalul între două colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

Pentru realizarea rețelelor canalizare se vor utiliza numai materiale care să nu prezinte riscul deversării în sol. Centralele termice individuale vor funcționa, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

Se preconizează ca în viitorul apropiat în zona studiată să fie extinsă rețeaua de alimentare cu gaze naturale, fapt care ar asigura un confort și un randament sporit în paralel cu reducerea emisiilor de noxe.

În acest P.U.Z. se are în vedere conservarea și valorificarea potențialului natural al zonei prin:

- menținerea și îngrijirea plantațiilor existente;
- propuneri de plantații de-a lungul străzii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcelă să corespundă un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistică a zonei.

Ianuarie 2018

**INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES**

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREȘTEREA UNUI NUMAR DE 7 LOTURI DE TEREN CU DESTINAȚIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, TERENURI FORMATE DIN CELE DOUA PARCELE EXISTENTE:

- **GRIGOROSCUA MANUEL și soția
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA (loturile 1, 2 și 3):**
 - LOT 1 S teren = 637mp;
 - LOT 2 S teren = 500mp;
 - LOT 3 S teren = 560mp;
- **S.C. MALINCO PRODEX S.R.L., reprezentată prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL (loturile 4, 5, 6 și 7):**
 - LOT 4 S teren = 500mp;
 - LOT 5 S teren = 457mp;
 - LOT 6 S teren = 457mp;
 - LOT 7 S teren = 483mp;

- LOT 8 S teren = 606mp, (drum privat de acces propus la profil transversal 12,00m, cu racord perpendicular in strada Bujac;

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

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

LUCRARE: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCALITATEA SINTANDREI, STR. BUJAC, nr. 15, 17,
JUDETUL BIHOR

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, STR. BUJAC, NR. 15, 17
NR.CAD. 54422 si 7244, JUD. BIHOR

BENEFICIARI: GRIGOROSCUA MANUEL si sotia
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA
Domiciliul: com. Sintandrei, nr.329A, jud. Bihor
si respectiv
S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL
Sediul: com. Sintandrei, nr.321/A2, ap.2, jud. Bihor
C.U.I. 9669166 din 12.08.1997

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.2 al localitatii Sintandrei.
Categorica functionala este L2 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- numar loturi existente studiate 2;
- numar loturi propuse 7 + drum privat de acces cu profil propus 12,00m;
- suprafetele loturilor nou propuse sunt:
 - GRIGOROSCUA MANUEL si sotia
GRIGOROSCUA MARIANA-CORINA (loturile 1, 2 si 3):
 - LOT 1 S teren = 637mp;
 - LOT 2 S teren = 500mp;
 - LOT 3 S teren = 560mp;
 - S.C. MALINCO PRODEX S.R.L, reprezentata prin administrator
GARDAREANU CALIN-DANIEL (loturile 4, 5, 6 si 7):
 - LOT 4 S teren = 500mp;
 - LOT 5 S teren = 457mp;
 - LOT 6 S teren = 457mp;
 - LOT 7 S teren = 483mp;
 - LOT 8 S teren = 606mp, (drum privat de acces propus la
profil transversal 12,00m, cu racord perpendicular in strada Bujac;

- Forma in plan a celor 7 parcele studiate este simpla, de forma rectangulara, avand fiecare acces independent la strada privata de acces nou propusa;
- Retrageri fata de strada Bujac va fi de **min. 4,00m.**
- Retrageri fata de strada privata propusa va fi de **min. 2,00m.**
- Retragerile minime laterale **conform cod civil;**
- Retrageri spatii: **min. 2,00 m.**
- Suprafetele loturilor studiate sunt variabile dar minim de **457,00mp (LOT 5 si 6);**
- Regimul maxim de inaltime propus (nemodificat) este **S(D)P+1E(M);**
- Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate sau semicolective;
- P.O.T. Maxim: = **35,00 %**
- C.U.T. Maxim: = **1,00**
- **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- 10% din suprafata lotului

Accesul la parcelele studiate se realizeaza direct din strada Bujac avand profilul transversal gata constituit la 12,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale,, prin intermediul noului drum privat propus cu profil de 12,00m;

Strada de acces nou propusa este cu regim privat si va apartine in cota parti beneficiarilor celor 7 loturi de teren nou propuse;

Rețelele edilitare (apa-canal) si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la realizarea extinderii rețelilor subterane se vor folosi puturi forate si rezervoare vidanjabile subterane, ca si solutii provizorii, suportate de catre fiecare beneficiar.

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.

Ianuarie 2018

INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES