

Proiect nr.60
Martie/2018

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD. 7009, JUD. BIHOR

BENEFICIAR: **LENCAR HOREA CRISTIAN**
(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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

BENEFICIAR: **LENCAR HOREA CRISTIAN**
(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD. 7009, JUD. BIHOR

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD. 7009, JUD. BIHOR

BENEFICIAR: **LENCAR HOREA CRISTIAN**
(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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;
- 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. 1:500; |
| • 3/U PLAN PROPUNERI si REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1:500; |
| • 4/U PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | SC. 1:500; |
| • 5/U PLAN REELE TEHNICO-EDILITERE | SC. 1:500; |
| • 6/U POFIE TRANSVERSALE | SC. 1:50; |

Martie 2018

INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD. 7009, JUD. BIHOR

BENEFICIAR: **LENCAR HOREA CRISTIAN**
(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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 lucrării: **“PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

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

Beneficiar: **LENCAR HOREA CRISTIAN**
(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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. (STUDIU DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:
Studiul de faza s-a intocmit in baza comenzii facute de catre beneficiar,

LENCAR HOREA CRISTIAN , (in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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 autorizarii 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 7009, apartine beneficiarilor, conform CF prezentat fiind reprezentati de catre:

LENCAR HOREA CRISTIAN , com. Sintandrei, nr.cad.7009, jud. Bihor, avand suprafata totala de 12731mp;

Terenul este situat in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr.cad.7009, jud. BIHOR categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF prezentat astfel:

LENCAR HOREA CRISTIAN in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor conform CF prezentat

- P.O.T. existent = 0,00% - C.U.T. existent = 0 - terenul studiat este in prezent liber de constructii sau retele tehnico-edilitare; - accesul se realizeaza din drumul existent adiacent liniei CFR, 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 **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 NR.CAD.7009, teren in suprafata totala de 12731mp, aflat in proprietatea beneficiarilor , conform CF prezentat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcela de teren studiata, 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 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.

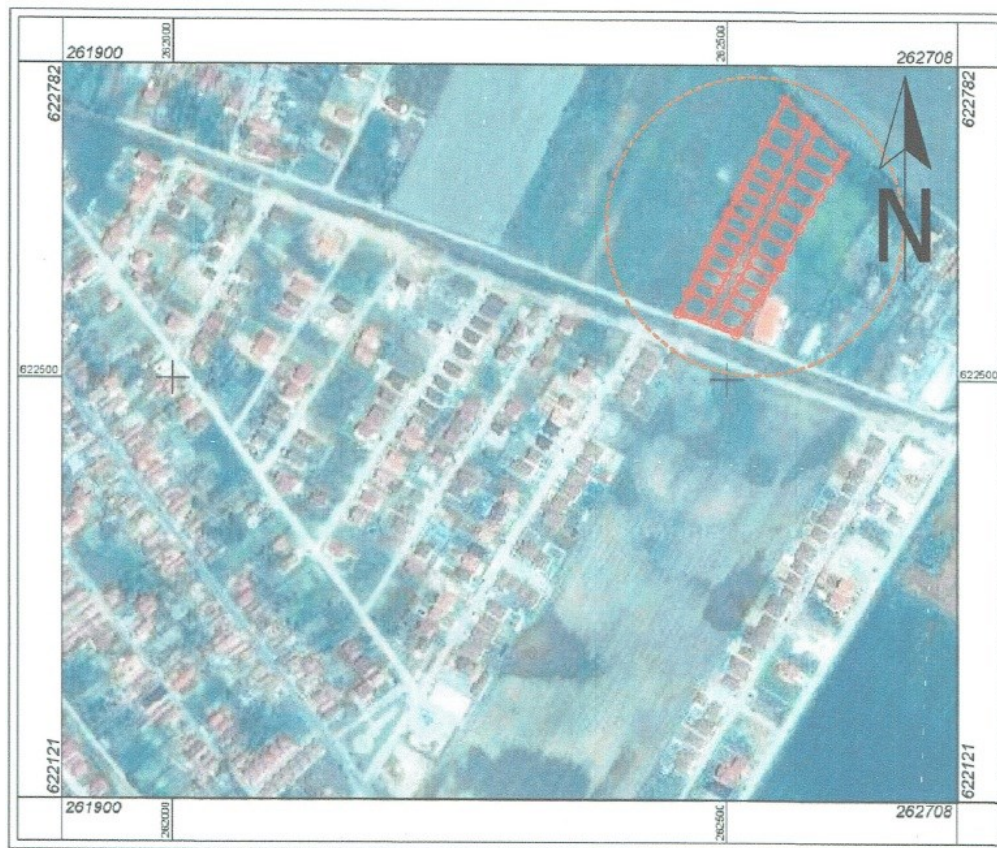
Situarea amplasamentului si a incadrarii in localitate este prezentata in plansa 1/U Plan de incadrare in zona.

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 - se realizeaza din drumul existent adiacent liniei CFR, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum nemodernizat

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

INCADRARE IN ZONA



Scara 1:5000

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este situată în zona de vest a Crisurilor. Localitățile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stâng al Crisului Repede. Clima comunei Sintandrei se înscrie în clima zonei de vest a județului Bihor și anume, continentală cu influențe mediteraneene. Temperatura medie este de $+10^{\circ}\text{C}$, iar precipitațiile se înscriu în jurul cifrei de 600 mm/mp. Vânturile dominante sunt cu direcția Nord – Vest.

Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al comunei Sintandrei se găsește în zona de câmpie din partea de Vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sintandrei se încadrează în relieful de câmpie din partea de Vest a țării și face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al râului Crisul Repede, câmpie joasă din punct de vedere structural, cu altitudini de sub 100 m, pe partea stângă a paraului Peta afluent de stângă a râului Crisul Repede.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate în stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regională. Apele au nivel liber și influențat de regimul precipitațiilor. Nivelul freatic este cunoscut în zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor sunt:

- valoarea de varf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$ cu interval mediu de recurență a cutremurului $IMR = 100$ ani
- perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale mișcării seismice corespunzând conform echivalenței după coeficientul seismic cu gradul VII al intensității 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 de acces nu este deja gata constituit in prezent **se impun masuri de cedare de teren** in acest scop.

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 drumul de acces, decat la distante de cca 150-200m.

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

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

Se solicita ca terenul studiat cu NR.CAD.7009, in suprafata de 12731mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 26 loturi pentru locuinte si functiuni complementare + DRUM PUBLIC MEDIAN acestui program; fiecare dintre cele 26 de parcele rezultate vor avea accese independente ca urmare a crearii unui drum public median cu profil transversal de 12,00m, 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.

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:

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- 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;

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 = 12731,00 mp;

fiind orientat EST-VEST, avand accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat adiacent liniei CFR conform planselor prezentate.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Profilul transversal existent al drumului de acces este variabil, acesta fiind propus la un profil transversal de **12,00m**, fapt pentru care se impun masuri de extindere sau de cedare de teren in acest scop, conform planselor.

Pentru realizarea acceselor facile si independente la fiecare lot nou propu se doreste prevederea sunui **drum public median cu profil transversal de 12,00m si lungimea totala de cca 215m**, cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, planșa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

Deasemenea se propune amenajarea unui pod de traversare peste canalul existent in partea de NORD, in continuarea drumului nou propus. Noul pod va face legatura rutiera si pietonala a parcelelor propuse cu drumul existent adiacent si paralel cu canalul de apa. Profilul podului nou propus si al tuturor drumurilor studiate vor avea 12,00m, conform standardelor in domeniu; Deasemenea se vor amenaja alei pietonale adiacente acestor drumuri, conform plansei 6/A PROFIL TRANSVERSAL;

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

Zona studiata facea parte din zona U.T.R.2 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 26 LOTURI de teren nou propuse astfel +1 DUM PUBLIC MEDIAN (profil 12,00m) cu dublu dens de circulatie + 1 POD DE LEGATURA RUTER si PIETONAL PESTE CANAL;

- Forma in plan a celor **26 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. 4,00m;**

- **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 300,00mp si Maxim 508,00mp;

- **Suprafata totala aferenta creere drum public median cu profil transversal de 12,00m = 2.573,00mp (LOT 27);**

- **Frontul minim este 12,29m, (LOT 11);**

- **Frontul maxim este 20,72m, (LOT 26);**

- **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 identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL s-a propus numerotarea urmatoare: LOT nr.1 LOT nr.27 (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 PROPUS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (nip)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	12.731,00	1,273
	Din care : - LOT 1	416,00	0,416
	- LOT 2	311,00	0,311
	- LOT 3	311,00	0,311
	- LOT 4	300,00	0,300

	- LOT 5	300,00	0,300
	- LOT 6	300,00	0,300
	- LOT 7	300,00	0,300
	- LOT 8	300,00	0,300
	- LOT 9	300,00	0,300
	- LOT 10	300,00	0,300
	- LOT 11	300,00	0,300
	- LOT 12	508,00	0,508
	- LOT 13	500,00	0,500
	- LOT 14	500,00	0,500
	- LOT 15	500,00	0,500
	- LOT 16	500,00	0,500
	- LOT 17	505,00	0,505
	- LOT 18	505,00	0,505
	- LOT 19	508,00	0,508
	- LOT 20	508,00	0,508
	- LOT 21	455,00	0,455
	- LOT 22	339,00	0,399
	- LOT 23	338,00	0,338
	- LOT 24	338,00	0,338
	- LOT 25	300,00	0,300
	- LOT 26	416,00	0,416
	- LOT 27 (drum public MEDIAN nou propus)	2.573,00	2,573
2	Aria construita maxim admisa/8 lot (POT = 35%)		
3.	Aria desfasurata maxim admisa/7 lot (CUT=0,80)		
	TOTAL TEREN STUDIAT	12.731,00	1,273

Construcțiile 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:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT retea electrica, retea de alimentare cu apa menajera, pluviala si gaze naturale. Provizoriu se vor prevedea cate un forat propriu, pana la finalizarea retelelor;

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

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;

În apropierea amplasamentului există rețele care urmează a fi extinse și în zona studiată;

Beneficiarii pot opta pentru canalizarea apelor uzate menajere în sistem local individual, cu rezervor de vidanajare. 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 public nou propus și deversate în canalul existent;

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 care vor fi extinse 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:

- amenajarea și îngrijirea plantațiilor verzi în proporție de minim 20%/lot;
- 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.

Martie 2018

**INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES**

CONCLUZII:

**PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE
CEREEREA UNUI NUMAR DE 26 LOTURI DE TEREN CU DESTINAȚIA PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE, + 1 LOT DRUM PUBLIC PROPUȘ MEDIAN CU PROFIL
TRANSVERSAL 12,00m**

Prin documentația de față s-a încercat rezolvarea optimă a zonei studiate, respectându-se condițiile prevăzute de Planul Urbanistic General al Comunei Sântandrei și cerințele temei de proiectare elaborate de către beneficiari. De asemenea se asigură o utilizare optimă a terenului fără degradarea condițiilor de locuire.

Elementele de regulament prezentate sub forma de prescripții în cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natură tehnică care stau la baza obținerii autorizației de construire. Planul Urbanistic odată aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local Sântandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale.

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

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI,
NR.CAD. 7009, JUD. BIHOR

BENEFICIAR: LENCAR HOREA CRISTIAN
(in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)

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 funcționala este L2 (locuinte cu regim mic de înaltime)

- număr loturi existente studiate 1;
- număr loturi propuse 26 + 1 DRUM PUBLIC MEDIAN cu profil 12,00m;
- 1 pod pentru traversarea canalului existent la NORD, profil transversal 12,00m;
- suprafețele loturilor nou propuse sunt:

TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	12.731,00	1,273
Din care : - LOT 1	416,00	0,416
- LOT 2	311,00	0,311
- LOT 3	311,00	0,311
- LOT 4	300,00	0,300
- LOT 5	300,00	0,300
- LOT 6	300,00	0,300
- LOT 7	300,00	0,300
- LOT 8	300,00	0,300
- LOT 9	300,00	0,300
- LOT 10	300,00	0,300
- LOT 11	300,00	0,300
- LOT 12	508,00	0,508
- LOT 13	500,00	0,500
- LOT 14	500,00	0,500
- LOT 15	500,00	0,500
- LOT 16	500,00	0,500
- LOT 17	505,00	0,505
- LOT 18	505,00	0,505
- LOT 19	508,00	0,508
- LOT 20	508,00	0,508

- LOT 21	455,00	0,455
- LOT 22	339,00	0,399
- LOT 23	338,00	0,338
- LOT 24	338,00	0,338
- LOT 25	300,00	0,300
- LOT 26	416,00	0,416
- LOT 27 (drum public MEDIAN nou propus)	2.573,00	2,573

• Forma in plan a celor **26 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. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil, sau alinate la mejdie cu calcan, ca urmare a exprimarii acceptului legalizat al vecinilor directi;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt variabile fiind cuprinse intre Minim 300,00mp si Maxim 508,00mp;**
- **Suprafata totala aferenta creere drum public median cu profil transversal de 12,00m = 2.573,00mp (LOT 27);**
- **Frontul minim este 12,29m, (LOT 11);**
- **Frontul maxim este 20,72m, (LOT 26);**
- **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;**

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin prevederea unui DRUM PUBLIC MEDIAN si a UNUI POD DE TRAVERSARE A CANALULUI avand propus profilul transversal la 12,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;

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

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 rețelelor 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.

Martie 2018

**INTOCMIT
arh. urb. EUGEN VERES**