



LUCRARE: P.U.Z. AMPLASARE PIATA AGROALIMENTARA SI DOTARI
AFERENTE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60669; 60666, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE TITLU

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

BENEFICIARI: COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

LUCRARE: P.U.Z. AMPLASARE PIATA AGROALIMENTARA SI DOTARI
AFERENTE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60669; 60666, JUDETUL BIHOR



LUCRARE: P.U.Z. AMPLASARE PIATA AGROALIMENTARA SI DOTARI
AFERENTE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60669; 60666, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU;
- C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA;
- DOCUMENTATIE CADASTRALA;
- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- RAPORT DE INFORMARE/CONSULTARE POPULATIE;
- AVIZ ARHITECT SEF CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;
- H.C.L. SINTANDREI;
- AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI BIHOR;
- MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.;
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;

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 POFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES | SC. 1:250; |

MARTIE 2023

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian



LUCRARE: **P.U.Z. AMPLASARE PIATA AGROALIMENTARA SI DOTARI AFERENTE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR.CAD.1092; 58745, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. AMPLASARE PIATA AGROALIMENTARA SI DOTARI AFERENTE**

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

Beneficiar: **COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)**

Proiectant de specialitate:

S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei, Jud. Bihor,
reprezentata prin **arh.urb. Dolog Valentin.**

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

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

COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

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;

Utilizari admise locuire:

A: locuinte unifamiliale (individuale) – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);

Utilizari admise functiuni complementare:

Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

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 Sântandrei.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Cele doua parcele de teren identificate cu nr .cad. 60669; 60666, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

Com. Sântandrei, nr.cad. 60669; 60666, jud. Bihor, avand suprafata totala de 6801 mp;

Cele doua parcele de teren sunt situate in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 60669; 60666, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

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

COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

- 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, 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 Sântandrei, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. P.U.G.-ul Comunei Sântandrei 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. 60669; 60666, teren in suprafata totala de 6801 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor, conform CF prezentat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcela de teren studiată, este în intravilanul localității Sântandrei. ÎN PREZENT NU EXISTA REȚELE DE UTILITĂȚI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

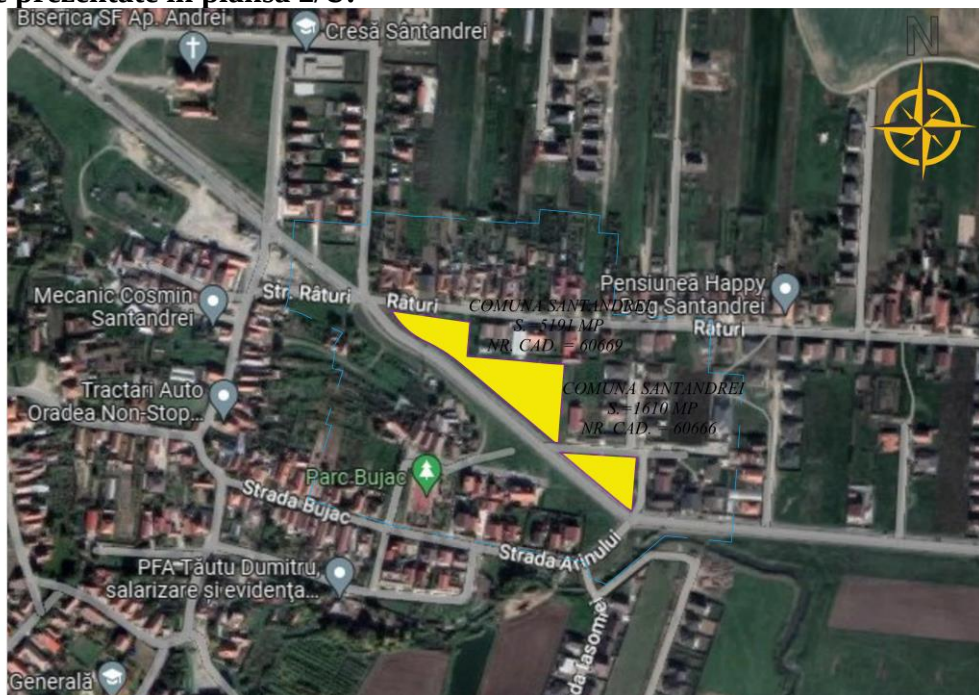
Terenul luat în studiu se află în partea de Sud a localității Sântandrei. Terenul face parte dintr-o zonă cu proprietăți private ce au fost introduse în intravilan odată cu avizarea P.U.G.-ului întocmit în anul 2006.

Zona luată în studiu este zonă cu teren arabil, iar în prezent zona cunoaște o dezvoltare accentuată în domeniul imobiliar, cu precădere rezidențial, data fiind și multitudinea de solicitări de lotizare din această zonă, în paralel cu creșterea și extinderea rețelelor de infrastructură și a căilor de circulație.

Situarea amplasamentului și a încadrării în localitate este prezentată în planșa 1/U Plan de încadrare în zonă.

În vecinătățile terenului studiat s-au mai elaborat în ultima perioadă și alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementând amplasarea de case de locuit unifamiliale sau cuplate cu regim mic de înălțime.

Accesul - se realizează din partea de sud-vest din str. Arinului, conform situației existente prezentate în planșa 2/U.



Încadrare în zonă

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sântandrei 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 Sântandrei se înscrie în clima zonei de vest a județului Bihor și anume, continentală cu influențe mediteraneene. Temperatura medie este de + 10°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 Sântandrei se găsește în zona de câmpie din partea de Vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sântandrei 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.

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 influențate 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)

Adâncimea de îngheț se apreciază conform STAS-6054/77 la -0,80 m față de cota terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pieteii agroalimentare se realizează din partea de sud-vest din str. Arinului. Se propune un sens giratoriu la intersecția strazilor Bujac și Raturi, accesul din strada Fagului în strada Bujac se va realiza printr-o nouă stradă formată în spațiu verde (LOT2), celelalte accese urmând a fi închise și strada Bujac (din zona parcului Bujac) urmează a fi amenajată cu acces la strada principală.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism pe terenul aflat în studiu nu există construcții conform planșei 2/U Situația existentă.

Terenurile se învecinează cu: la sud-vest cu str. Arinului și la nord-est cu locuințe existente.

În zona studiată, respectiv în vecinătatea parcelei studiate există deja avizate o serie de documentații de urbanism pentru amplasarea de locuințe cu regim mic de înălțime, conform planșei 1/U, plan de încadrare în zonă.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Rețelele stradale de utilități publice există în prezent pe drumul de acces.

Este o zonă cu multe parcele de teren destinate construirii de locuințe aflate în diferite stadii de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu există riscuri naturale sau riscuri rezultate din existența unor rețele edilitare pe teren sau în apropierea acestuia. De asemenea nu există riscuri de alunecări de teren întrucât zona studiată este plană și fără declivități. Din punct de vedere al protecției mediului zona nu se află într-un areal de protecție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a întocmit o temă de proiectare, care definește cerințele sale, bazate pe analiză proprie, privind potențialul de valorificare a terenurilor aflate în studiu. **Se propune**

amplasarea unei Piete Agroalimentare care sa deserveasca producatorii locali si locuitorii comunei Santandrei si dotarile aferente: acces auto si pietonal, parcare, platforma gospodareasca, spatii verzi, etc. Conform plansei 3/U.

Se solicita ca terenul studiat cu nr.cad. 60669; 60666, in suprafata totala de 6801 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 2 LOT uri de teren nou propuse astfel: 1 LOT cu functiuni complementare, 1 lot necesar formarii unui parc, 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 Santandrei conform P.U.G.-ului avizat in 2006 in vecinatatea UTR 4, zona cu functiune predominanta de locuire cu functiuni complementare zone verzi, comert, servicii) 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);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

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. VALORIFICAREACADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 6801 mp;
fiind orientat Est-Vest avand accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat conform planselor prezentate.
Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Est sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune formarea unui nou sens giratoriu si dezvoltarea strazilor invecinate, conform planselor.

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

Zona studiata este sitata in vecinatatea U.T.R.4 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 2 LOT uri de teren nou propuse astfel: 1 LOT cu functiuni complementare, 1 lot necesar formarii unui parc;

- Forma in plan a celor **2 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum public cu profil transversal de **18,00m**;

- **Retrageri strada min. 9.00m, spate min. 4.00m; laterale: min. 4,00m (spre est), cu respectarea distantelor pentru interventie in caz de incendiu;**

- **Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 1469,00mp-5168mp;**

- **Suprafata totala aferenta Parcului (spatiului verde) = 1469mp (LOT2);**

- **Frontul minim este 54,26.00m, (LOT 2);**

- **Frontul maxim este 113,64 m, (LOT 1);**

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

- **Conditii generale propuse, sunt: functiune predominanta de locuire cu functiuni complementare (zone comerciale, parcare si spatii verzi): Lot 1-2.**

Functiunea de dotari aferente functiuni propuse: spatii comerciale, parcare, zona pentru incarcari masini electrice, spatii verzi, amenajari peisagere, etc.

Zona de locuinte cu functiuni complementare

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**

- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

Spatii verzi: minim 5%

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietatea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- **Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 5% din suprafata lotului;**

- **Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.**

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.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI Din care: - LOT 1 - LOT 2(SPATIU VERDE)	41200,00 5168,00 1469,00	4,12 0,51 0,14
	TOTAL TEREN STUDIAT	6801,00	0.68

Locuintele vor fi bransate la retelele publice edilitare care vor fi operabile in zona studiata, fapt pentru care investitorul (beneficiarul), obliga sa asigure utilitatile pe strada, conform planselor prezentate;

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 coherenta 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 EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

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, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strada Raturi exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la retea public finalizata;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare 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 rețelilor 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.

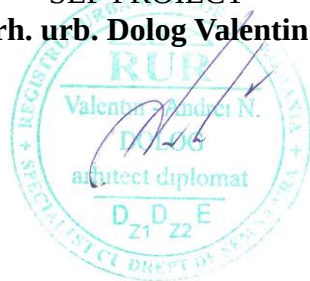
În acest P.U.Z. se are în vedere conservarea și valorificarea potențialului natural al zonei prin:

- amenajarea și îngrijirea plantărilor verzi în proporție de minim 20%;
- propuneri de plantări 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.
- Rețelele edilitare energie electrică, apă-canal și gazul, se vor finaliza în viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar până la finalizarea construcțiilor vor fi operabile și rețelele de utilități în zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând să se poată bransa la utilitățile publice;
- De menționat că pe o rază de minim 500m nu există funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimitate și liniște, necesară locuirii în bune condiții;

MARTIE 2023

SEF PROIECT
arh. urb. **Dolog Valentin**

INTOCMIT
arh. **Simuleac Lucian**



CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 2 LOTURI DE TEREN CU DESTINAȚIA ASTFEL PROPUȘA: 2 LOT-uri de teren nou propuse astfel: 1 LOT cu funcțiuni complementare, 1 lot necesar formării unui parc.

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 formă 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: P.U.Z. AMPLASARE PIATA AGROALIMENTARA SI DOTARI AFERENTE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR.CAD.60669; 60666, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: COMUNA SANTANDREI (nr. cad. 60669; 60666)

FAZA: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.3 conform P.U.G. Sintandrei.
Categoria functionala este L2 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- **numar loturi existente studiate 2;**
- **numar loturi propuse : 2 LOT uri de teren nou propuse astfel: 1 LOT cu functiuni complementare, 1 lot necesar formarii unui parc;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI Din care: - LOT 1 - LOT 2(SPATIU VERDE)	41200,00 5168,00 1469,00	4,12 0,51 0,14
	TOTAL TEREN STUDIAT	6801,00	0.68

• Forma in plan a celor **2 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum public cu profil transversal de **18,00m;**

- **Retrageri strada min. 9.00m, spate min. 4.00m; laterale: min. 4,00m (spre est), cu respectarea distantelor pentru interventie in caz de incendiu;**
- **Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 1469,00mp-5168mp;**

- **Suprafata totala aferenta Parcului (spatiului verde) = 1469mp (LOT2);**
- **Frontul minim este 54,26.00m, (LOT 2);**
- **Frontul maxim este 113,64 m, (LOT 1);**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M);**

• **Conditii generale propuse, sunt: functiune predominanta de locuire cu functiuni complementare (zone comerciale, parcare si spatii verzi): Lot 1-2.**

Functiunea de dotari aferente functiuni propuse: spatii comerciale, parcare, zona pentru incarcari masini electrice, spatii verzi, amenajari peisagere, etc.

Zona de locuinte cu functiuni complementare

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**

●C.U.T. Maxim propus: = 1.00**Spatii verzi:** minim 5%**Imprejmuiri:**

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

● Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 5% din suprafata lotului;

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 12,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;

Cele doua loturi de teren necesare formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Sântandrei de catre Beneficiari;

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.

Retelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;

De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

MARTIE 2023

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin**INTOCMIT**
arh. Simuleac Lucian