

**P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI
EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI**

BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI

AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841,
12278 și 8848

Faza : P.U.Z.

Data: 03. 2018

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI

com. Sintandrei, sat Sintandrei, jud. Bihor

BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI

Jud. Bihor, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 452

AMPLASAMENT:

Jud. Bihor, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278
si 8848

DATA ELABORARII: 03. 2018

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. Pagina de Titlu
2. Borderou
3. Certificat de urbanism (nr. 9 din 05.03.2018)
4. Certificat de inregistrare fiscala
5. Acte de proprietate (CF nr. 8841, 12278, 8848)
6. Extrase de plan cadastral de carte funciara (nr. cad. 8841, 12278, 8848)
7. Memoriu de prezentare

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Situatia existenta

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

**P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI
EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI**
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841,
12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECȚIUNEA I - Utilizare funcțională

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECȚIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|---------------------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | sc. 1:2500 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUG AVIZAT SI UTR 1 | sc. 1:5000, 1:10000 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUG IN CURS DE AVIZARE | sc. 1:5000 |
| 4. PLAN SITUATIA EXISTENTA | sc. 1:1000 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI | sc. 1:1000 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI CU ILUSTRAREA UNEI POSIBILITATI DE MOBILARE | sc. 1:500 |
| 7. PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR | sc. 1:1000 |

Intocmit :

arh. urb. POPA SILVIU ADRIAN

**P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI
EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI**
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841,
12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI

INTRODUCERE :

1.1 DATE GENERALE :

Denumire lucrare: P.U.Z. - AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE
SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1
SINTANDREI

Amplasament: Jud. Bihor, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154,
nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Beneficiar: COMUNA SINTANDREI

Jud. Bihor, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 452

Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	S.C. ARCHISTUFF STUDIO S.R.L.– ORADEA, BIHOR
Contract nr:	11947 / 13.12.2017
Proiect nr:	30 / 2017
Data elaborării:	03. 2018

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
 Data: 03. 2018

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Obiectul prezentului P.U.Z. consta in amplasarea unei sali de gimnastica si evenimente scolare, in regim de inaltime P+E partial, pe terenurile identificate prin nr. cad. 8841, 12278, respectiv 8848, amplasate in intravilanul localitatii Sintandrei, pe strada Principala, la nr. 154. Terenurile studiate au acces la doua drumuri publice – str. Principala (cu profil de 20,60 m) si la str. Morii (cu profil de 8,71 m).

Regimul juridic: Terenurile studiate, identificate prin nr. cad. 8841, 12278, respectiv 8848 se afla in proprietatea privata a unitatii administrativ-teritoriale – Primaria Comunei Sintandrei.

Regimul tehnic: Amplasamentul studiat este situat in zona **I.S. – Zona de institutii si servicii publice**, subzona **Isi1 – institutii de invatamant**.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.), avizat în 2006
- Planul urbanistic general (P.U.G.), în curs de avizare
- HCL 161/2011, aprobat de Consiliul local ORADEA
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 – aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajarii Teritoriului
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Sintandrei, în **UTR1**, în zona centrala, în zona **I.S. – Zona de institutii si servicii publice**, subzona **Isi1 – institutii de invatamant**. Functiunea predominanta a zonei este de institutii publice și servicii comerciale; iar functiunile complementare admise zonei sunt cele de locuire și agrement.

Terenurile studiate au o suprafata totala de **7270 mp**, au destinația de curti construcții și se afla în proprietatea privata a unității administrativ-teritoriale – Primaria Comunei Sintandrei. Accesul la parcelele studiate se face din str. Principala și din str. Morii.

Cele trei terenuri studiate au urmatoarele caracteristici:

Teren nr. cad. 8841:

- suprafata teren: **4458 mp**
- construcții:
 - **C1** – școala cu clasele I-VIII, regim de înălțime P+E, **SC = 547 mp, SD = 1094 mp**
 - **C2** – școala cu clasele I-IV, regim de înălțime P, **SC = 384 mp, SD = 384 mp**
 - **C3** – anexa (centrala termica), regim de înălțime P, **SC = 52 mp, SD = 52 mp**
- acces din str. Principala (DJ 797)

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
 Data: 03. 2018

Teren nr. cad. 11278:

- suprafața teren: **879 mp**
- liber de construcții
- acces din str. Morii

Teren nr. cad. 8848:

- suprafața teren: **1933 mp**
- construcții: - **C1** – gradinita, regim de înălțime P+E, **SC = 414 mp, SD = 828 mp**
- acces din str. Morii

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE, VECINATATI SI TIPUL DE PROPRIETATE

Terenurile luate în studiu se afla în intravilanul localitatii Sintandrei, pe str. Principala, la nr. 154 si sunt situate în zona centrala, în zona **I.S. – Zona de institutii si servicii publice**, subzona **Isi1 – institutii de invatamant**

Vecinătățile acestui amplasament sunt:

La SUD : Drum public de acces – strada Principala (DJ 797)

La NORD : Terenuri în proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

La EST : Drum public de acces – strada Morii

La VEST : Terenuri în proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Localizare geografica: Comuna Sintandrei este situat în partea de vest a judetului Bihor, la o distanța de aproximativ 7 km de orașul Oradea. Satul Sintandrei este așezat pe paraul Peta, afluent al Crisului Repede.

Cadrul fizico-geografic: Comuna Sintandrei este așezată în totalitate în marea Campie a Crisurilor, în lunca Crisului Repede și pe terasa T1, care prezinta un pod întins și relativ neted. Tinand seama de poziție, s-au delimitat patru unități geomorfologice: a) lunca Crisului Repede, b) terasa I, c) terasa II, d) terasa III. Trecerea de la o terasa la alta se face, în general, printr-o panta lina de 3-4 grade.

Resursele de apa: Reteaua hidrografica de suprafața este reprezentata de raul Crisul Repede, care trece la circa 500 m în nrodul comunei și de paraul Peta. Apele freatice se situeaza la o adâncime cuprinsă între 1,70 m în lunci și 8-10 m pe terase; putand ajunge în unele locuri chiar pana la o adâncime de 20 m. Apele de adâncime – exista un strat termal de adâncime pe teritoriul comunei.

Structura geologica: Este destul de neuniforma, reprezentând mai multe feluri de roci mame, reprezentate de tipuri aluvionare, pietrisuri, luturi. Solurile aluvionare se formeaza în lunca pe un material nisipos cu un subsol de pietrisuri. Solurile cernoziomice și brune se găsesc pe terase aluvionare și au diferite culori. Diversitatea rocilor a determinat și variatia tipurilor de soluri în cadrul unui teritoriu relativ mic.

Clima: Teritoriul comunei se caracterizeaza print-un climat temperat-continental moderat, cu temperaturi medii anuale în jur de 10 grade, ajungand în timpul verii pana la 35 de grade. Temperatura medie lunara cea mai scazuta este de 0,5 grade; iar temperatura medie lunara cea mai ridicată este de 21,5 grade. Minima absolută s-a înregistrat în decembrie 1933 – 24,6 grade; iar maxima absolută s-a înregistrat în iulie 1931 – 37,1 grade.

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
 Data: 03. 2018

Precipitatiile: Inregistreaza cantitati medii anuale de cca. 580 mm, fiind mai abundente primavara și mai sarace în timpul verii. Pot fi deosebite doua perioade anuale – una secetoasa, în intervalul noiembrie – martie și alta ploioasa, în intervalul mai – august.

Regimul eolian: Direcția vantului dominant este de la sud la nord, fără a avea o dominatie accentuata fata de ceilalți curenti de aer din alte directii. Viteza medie a vantului este redusa, 4m/s.

Terenurile studiate au o conformatie relativ plana, fără diferente mari de nivel.

2.4 CIRCULATIA

Căile de comunicație - situația existentă

Artera majora de circulatie din zona studiata este strada Principala (DJ 797), din care se face accesul la parcela cu nr. cad. 8841. Accesul la parcelele identificate prin nr. cad. 12278, respectiv 8848 se face din strada Morii, perpendiculara pe strada Principala.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile studiate au o suprafața totala de **7270 mp**, au destinația de curti construcții și se afla în proprietatea privata a unității administrativ-teritoriale – Primaria Comunei Sintandrei. Accesul la parcelele studiate se face din str. Principala și din str. Morii.

Cele trei terenuri studiate au urmatoarele caracteristici:

Teren nr. cad. 8841:

- suprafața teren: **4458 mp**
- construcții: - **C1** – școala cu clasele I-VIII, regim de înălțime P+E, **SC = 547 mp, SD = 1094 mp**
- **C2** – școala cu clasele I-IV, regim de înălțime P, **SC = 384 mp, SD = 384 mp**
- **C3** – anexa (centrala termica), regim de înălțime P, **SC = 52 mp, SD = 52 mp**
- acces din str. Principala (DJ 797)

Teren nr. cad. 11278:

- suprafața teren: **879 mp**
- liber de construcții
- acces din str. Morii

Teren nr. cad. 8848:

- suprafața teren: **1933 mp**
- construcții: - **C1** – gradinita, regim de înălțime P+E, **SC = 414 mp, SD = 828 mp**
- acces din str. Morii

P.O.T. existent (calculat pe total teren studiat) = **19,21 %**

C.U.T. existent (calculat pe total teren studiat) = **0,32**

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT - SITUATIA EXISTENTA

Nr. crt.	Destinatia	Suprafata (mp)	Cota procentuala
1	Total teren studiat	7270,00	100 %
2	Constructii	1397,00	19,21 %
3	Teren de sport in aer liber	638,00	8,78 %
4	Alei pietonale	592,00	8,14 %
5	Spatii verzi	4643,00	63,87 %

2.6 ECHIPARE EDILITARA

•ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă din rețea existentă pe str. Principala și str. Morii.

• CANALIZAREA

Rețea de canalizare a apelor menajere uzate existentă pe str. Principala și parțial pe str. Morii.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente și a iluminatului stradal.

• TELECOMUNICAȚII

Zona nu dispune de rețele de telecomunicații.

• ALIMENTARE CU CALDURA

În zona studiată nu există rețea de termoficare; iar încălzirea spațiilor se face fie cu centrale termice proprii racordate la rețeaua de gaz existentă în zona sau cu sobe folosind combustibil solid.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona există rețea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate al comunei.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu există în zona.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu există studii de fundamentare pe terenul studiat elaborate anterior sau concomitent cu Planul urbanistic zonal.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Sintandrei, în **UTR1**, în zona centrală, în zona **I.S. – Zona de institutii si servicii publice**, subzona **Isi1 – institutii de invatamant**. Funcțiunea predominantă a zonei este de institutii publice și servicii comerciale; iar funcțiunile complementare admise zonei sunt cele de locuire și agrement.

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
 Data: 03. 2018

UTILIZĂRI PERMISE:

Unități de institutii și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluatoare, zone de locuințe cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

În zonele cu valoare istorică și arhitecturală delimitate conform planșelor de reglementări propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere, revitalizare doar pe bază de P.UZ.

Orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUZ sau P.U.D., cu regim de înălțime de max. P + 3 în zona adițională centrului.

Serviciile de categoria atelierelor de intretinere auto, spalatoriile, garajele, parcajele, depozitele sa nu fie dispuse la distanta mai mica de 15m de la fatadele locuintelor si sa aiba un program limitat, pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Pentru orice amplasament cu funcțiuni altele decât locuințe este obligatoriu P.U.D.

Pentru fiecare obiectiv socio-economico-cultural cât și pentru utilitățile publice (alimentare cu apă, canalizare) beneficiarii vor solicita de la D.S.P. Avizul sanitar de principiu, respectiv Autorizația sanitară de Funcționare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții a drumului național cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construcție până la rezolvarea intersecției.

Interdicții definitive - nu există în zonă.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi, noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Prezenta documentatie nu prevede modificarea arterelor de circulatie existente. Accesul auto si cel pietonal la parcela studiata se vor face din drumurile publice existente– str. Principala si str. Morii.

Strazile existente, rezultat al evolutiei istorice si al modului de construire de tip inchis, cu cladirile amplasate in aliniament, sunt asfaltate si amenajate in prezent; insa acest mod de construire face dificila orice incercare de largire a strazilor in viitor.

• Transportul în comun

În prezent pe str. Principala exista o statie de autobus, la o distanta de aproximativ 400 m de amplasamentul studiat.

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
 Data: 03. 2018

• Parcaje și garaje

În prezent, exista un numar de 6 locuri de parcare amenajate pe str. Principala. Accesul la parcelele studiate se face în prezent doar pietonal.

În eventualitatea necesitatii suplimentarii numarului de parcaje, s-a prevazut o zona pentru 5 locuri de parcaj pe terenul cu nr. cad. 8848, cu acces din str. Morii.

Pentru reglementarea numarului de parcaje, se va prevedea un loc la 200 mp AU, minim 2 locuri. Pentru biciclete: 1 loc la 200 mp AU.

• Semaforizări

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersecțiile fiind deja reglementate cu semne de circulație tip STOP sau Cedeaza Trecerea. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementari, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanuntit. Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

• Organizarea circulației pietonale

Străzile existente sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este construită.

Sistematizare verticala – pe parcela studiată

Se vor asigura:

- o buna scurgere a apelor de suprafata
- nu se va bloca sau nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumului public

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea terenului în vederea amplasării unei sali de gimnastica și evenimente sportive, în regim de înălțime P+E partial.

Planul urbanistic zonal face urmatoarele propuneri:

- stabileste regimul de aliniere al constructiilor
- stabileste regimul maxim de înălțime
- stabileste amplasamentele pentru constructiile noi
- stabileste procentul de ocupare maxim și coeficientul de ocupare maxim al terenului, specific regimului de inaltime

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA - SITUATIA PROPUASA			
Nr. crt.	Destinatia	Suprafata (mp)	Cota procent.
1	Zona de locuinte cu functiuni complementare si terenuri agricole	11108,02	17,25 %
2	Zona comert, servicii, productie si depozitare	1428,77	2,22%
3	Zona centrala si alte zone de interes public	37161,31	57,72 %
4	Drumuri publice	8266,87	12,84 %
5	Zone verzi pe domeniul public	5931,56	9,21 %
6	Canal	491,43	0,76 %
7	Constructii cu destinatia de locuinta	8489,79	13,18 %
8	Constructii cu destinatia de prestari servicii	192,80	0,30 %
9	Constructii cu destinatia de unitati comerciale, servicii, productie si depozitare	359,24	0,56 %
10	Constructii cu destinatia de invatamant si anexele acestora	max. 1817,50 mp - pt. constructiile de invatamant (25% din amplasament studiat)	2,82 %
		max. 2544,50 mp - pt. constr. anexe ale constr. de invatamant (35% din amplasament studiat)	3,95 %
Total teren zona studiată		64387,96	100 %

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

Posibilitati maxime de ocupare a terenului si coeficient maxim de utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim admis = **25%** - pentru constructiile cu destinatia de invatamant
- P.O.T. maxim admis = **35%** - pentru constructiile anexe
- C.U.T. maxim admis = **0,6** – pentru toate cazurile
- P.O.T. propus (conform mobilare orientativa) = **24,88%**
- C.U.T. propus (conform mobilare orientativa) = **0,41%**

Terenul de amplasament va fi organizat in patru zone:

- zona ocupata de constructii – **25 %** din total teren
- zona curtii de recreatie, zona terenurilor si instalatiilor sportive, zona verde – **75 %** din total teren

Regim maxim de inaltime:

- Regim de inaltime pentru constructia propusa: **P + E partial**
 - Regim de inaltime maxim admis: **(S)+P+2, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R**, unde: S – subsol, D- demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras
- Inaltimea maxima a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi **15 m**.
Nivelul retras va avea o retragere fata de planul fatadei de min. 1,80 m.

Limita de implantare constructii propusa:

- de la frontul stradal: **min. 4,00 m**
- laturile laterale: **min. 2,00 m – cu respectarea Codului Civil**
- spate: **min. 6,00 m**
- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: in cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea cladirii mai inalte; dar nu mai putin de **3,00 m**.

Imprejmuiri:

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

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Zone verzi:

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. **40%** din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). . Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

Stationarea autovehiculelor:

In prezent, exista un numar de 6 locuri de parcare amenajate pe str. Principala. Accesul la parcelele studiate se face in prezent doar pietonal.

In eventualitatea necesitatii suplimentarii numarului de parcaje, s-a prevazut o zona pentru 5 locuri de parcaj pe terenul cu nr. cad. 8848, cu acces din str. Morii.

Pentru reglementarea numarului de parcaje, se va prevedea un loc la 200 mp AU, minim 2 locuri. Pentru biciclete: 1 loc la 200 mp AU.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei:

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
- culorile ansamblului
- conformarea volumului (pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți)
- proporții și tratarea arhitecturală (raport plin-gol)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin racordarea la rețelele publice existente pe str. Principala și str. Morii: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz.

• ALIMENTARE CU APĂ

Construcția propusă pe terenul studiat se va racorda la rețeaua de apă existentă în zonă; iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect tehnic într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm : - Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț; - Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării. - Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Construcția propusă se va racorda la rețeaua publică de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populație, precum și pentru evacuarea apelor pluviale aflate în curs de execuție pe str. Morii. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradala existentă și propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va racorda la rețeaua de energie electrica stradala existenta pe str. Morii. Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru constructia propusa se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare. Propunerea va fi avizata de furnizor.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV

- 37 m - pentru LEA 110 KV

- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare - pe orizontală 0,5 m
 - pe verticală 0,25 m
- termice, apă fierbinte - pe orizontală 0,5 m
 - pe verticală 0,2 m
- drumuri - pe orizontală 0,5 m
 - pe verticală 1 m
- gaze - pe orizontală 0,6 m
 - pe verticală 0,1 m
- fundații de clădiri - pe orizontală 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradala existenta si propusa. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optica existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Alimentarea cu energie termica a constructiei propuse se va face fie prin centrala termica proprie pe gaz, instalata numai dupa realizarea unui proiect de specialitate; prin racordare la rețeaua publica de gaz existenta pe str. Morii.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Serviciul public de salubritate al comunei Sintandrei va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a localității în baza unui contract întocmit cu proprietarii terenului studiat.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol. Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min.

40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Pentru zona studiată, se vor respecta normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

-Terenuri proprietate publică

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi.

-Terenuri proprietate privată a Statului

Terenurile studiate, identificate prin nr. cad. 8841, 12278, respectiv 8848, sunt aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale – Primăria Comunei Sintandrei.

-Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate (7/U) marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

• DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI PE PARCELA STUDIATA

Nu sunt terenuri destinate trecerii în domeniul public / privat al Statului sau a unităților administrativ teritoriale, sau terenuri destinate concesiunii sau schimbului, care să se facă pe cheltuiala beneficiarului. Beneficiarul își menține suprafața inițială a terenului.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

**P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI
EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI**
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841,
12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

Dupa avizarea de către toți factorii locali, planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Comunei Sintandrei. Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit :
Arh.urb. POPA SILVIU ADRIAN

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

B.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT CONSTRUIRE

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI

BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI

Jud.Bihor, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 452

AMPLASAMENT:

Jud. Bihor, com. **Sintandrei**, sat **Sintandrei**, str. **Principala**, nr. **154**, nr. cad. **8841, 12278** si **8848**

Proiectantul lucrarii : S.C. ARCHISTUFF STUDIO S.R.L.

Oradea, str.Oituz nr. 4 ; contact: popa.silviu_or@yahoo.com; tel:0753348712

Dispozitii generale:

1. Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU afferent PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui ;
- **Legea nr. 50/1991-** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-**modificat, privind normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul ,modificata.

3. Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

**P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI
EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI**
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841,
12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

- 3 . Utilizare functionala
 - utilizari admise;
 - utilizari interzise;
4. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor
 - caracteristici ale parcelelor;
 - amplasarea constructiilor fata de aliniament;
 - amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - accese carosabile;
 - inaltimea constructiilor;
 - spatii verzi si plantate;
 - imprejmui
5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
 - procentul de ocupare a terenului (P.O.T)
 - coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplica pe teritoriului delimitat prin P.U.Z. astfel:

Terenurile studiate, amplasate pe Principala, nr. 154, identificate prin nr. cad. 8841, 12278 și 8848, sunt cuprinse in intravilanul loc. Sintandrei, în zona centrala, în **UTR1**, în zona **I.S. – Zona de institutii si servicii publice**, subzona **Isi1 – institutii de invatamant**.

Funcțiunea predominanta a zonei este de institutii publice și servicii comerciale; iar functiunile complementare admise zonei sunt cele de locuire și agrement.

Vecinătățile acestui amplasament sunt:

La SUD : Drum public de acces – strada Principala (DJ 797)

La NORD : Terenuri in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

La EST : Drum public de acces – strada Morii

La VEST : Terenuri in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Planul urbanistic general (P.U.G.), avizat în 2006
- Planul urbanistic general (P.U.G.), în curs de avizare
- Baza topografica și identificare cadastrala
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic

Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajarii Teritoriului

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

TITLUL 2. PRESCRIPTII EXISTENTE LA NIVEL DE ZONA

Zona luata in studiu este zona **IS – institutii publice si servicii**. Functiunea predominanta a zonei este de institutii publice și servicii comerciale; iar functiunile complementare admise zonei sunt cele de locuire și agrement.

3. UTILIZARE FUNCTIONALA :

Isi1 – institutii de invatamant.

UTILIZĂRI PERMISE:

Unități de institutii și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluatoare, zone de locuințe cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

În zonele cu valoare istorică și arhitecturală delimitate conform planșelor de reglementări propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere, revitalizare doar pe bază de P.U.Z.

Orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUZ sau P.U.D., cu regim de înălțime de max. P + 3 în zona adițională centrului.

Serviciile de categoria atelierelor de intretinere auto, spalatoriile, garajele, parcajele, depozitele sa nu fie dispuse la distanta mai mica de 15m de la fatadele locuintelor si sa aiba un program limitat, pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Pentru orice amplasament cu funcțiuni altele decât locuințe este obligatoriu P.U.D.

Pentru fiecare obiectiv socio-economico-cultural cât și pentru utilitățile publice (alimentare cu apă, canalizare) beneficiarii vor solicita de la D.S.P. Avizul sanitar de principiu, respectiv Autorizația sanitară de Funcționare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții a drumului național cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construcție până la rezolvarea intersecției.

Interdicții definitive - nu există în zonă.

4. CONDITII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

- **Pentru constructiile noi: - min. 4,00 m** de la aliniament

P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841, 12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
 Data: 03. 2018

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- laterale: **min. 2,00 m**, cu respectarea Codului Civil
- spate: **min. 6,00 m**

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea clădirii mai înalte; dar nu mai puțin de **3,00 m**.

Terenul de amplasament va fi organizat in patru zone:

- zona ocupata de constructii – **25 %** din total teren
- zona curții de recreatie, zona terenurilor si instalatiilor sportive, zona verde – **75 %** din total teren

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

In prezent, exista un numar de 6 locuri de parcare amenajate pe str. Principala. Accesul la parcelele studiate se face in prezent doar pietonal.

In eventualitatea necesitatii suplimentarii numarului de parcaje, s-a prevazut o zona pentru 5 locuri de parcaj pe terenul cu nr. cad. 8848, cu acces din str. Morii.

Pentru reglementarea numarului de parcaje, se va prevedea un loc la 200 mp AU, minim 2 locuri. Pentru biciclete: 1 loc la 200 mp AU.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înaltime pentru constructia propusa: **P + E partial**
- Regim de înaltime maxim admis: **(S)+P+2, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M,**

D+P+R, unde: S – subsol, D- demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15 m**.

Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de min. 1,80 m.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei:

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
- culorile ansamblului
- conformarea volumului (pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți)
- proporții și tratarea arhitecturală (raport plin-gol)

**P.U.Z. – AMPLASARE SI REGLEMENTARE TEREN CONSTRUIRE SALA DE GIMNASTICA SI
EVENIMENTE SCOLARE, SCOALA GIMNAZIALA NR. 1 SINTANDREI**
BENEFICIAR: COMUNA SINTANDREI
AMPLASAMENT: Jud. BIHOR, com. Sintandrei, sat Sintandrei, str. Principala, nr. 154, nr. cad. 8841,
12278 și 8848

Faza : P.U.Z.
Data: 03. 2018

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. **40%** din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). .
Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

- ÎMPREJMUIRI:

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.

P.O.T. maxim admis = 25% - pentru constructiile cu destinatia de invatamant

P.O.T. maxim admis = 35% - pentru constructiile anexe

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

C.U.T. maxim admis = 0,6

Intocmit :

Arh.urb. POPA SILVIU-ADRIAN