



LUCRARE: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE
PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676,
60679, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)
CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

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: COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)
CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

LUCRARE: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE
PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676,
60679, JUDETUL BIHOR



LUCRARE: **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676, 60679, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)**
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)
CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

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. 1:100; |

Aprilie 2022

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian



LUCRARE: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676, 60679, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)
CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

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

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)
CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

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:

COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)

CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Sântandrei 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 autorizatiei 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 acestea;

Utilizari admise locuire:

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);

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 6 parcele de teren identificate cu nr .cad. 60945;60946;60679;2016;60677;60676, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate:

COL & SAB CONSTRUCT SRL

Com. Sântandrei, nr.cad. **60945,60946**, jud. Bihor, avand suprafata totala de 14 881 mp;

DIALAND S.R.L.

Com. Sântandrei, nr.cad. **60945**, jud. Bihor, avand suprafata totala de 10 000 mp;

**CRISTE MITICA, CRISTE VERONICA**

Com. Sântandrei, nr.cad. 2016, jud. Bihor, având suprafața totală de 11661 mp;

UNGUR ADRIANA-GEORGIANA, BONCA OCTAVIAN, DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA

Com. Sântandrei, nr.cad. 60676, 60677, jud. Bihor, având suprafața totală de 30000 mp;

Cele cinci parcele de teren sunt situate în extravilanul localității SÂNTANDREI, nr. cad. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676, 60679 jud. Bihor.

Categoria de folosință arabil, cu următoarele condiții:

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

COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)

DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)

CRISTE MITICA(nr.cad.2016)

CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)

UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)

BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)

SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)

DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

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

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

- **terenul studiat este în prezent liber de construcții sau rețele tehnico-edilitare;**

- accesul se realizează din drumul existent, conform situației existente prezentate în planșa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va baza pe prevederile Planului Urbanistic General și R.L.U. al Comunei Sântandrei, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantărilor. P.U.G.-ul Comunei Sântandrei a fost elaborat și avizat de Consiliul Local.

Analiza situației existente și propunerile de organizare urbanistică din cadrul amplasamentului ales, au la bază un suport cadastral, format din nr.cad. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676, 60679 terenuri în suprafața totală de 74662 mp, aflate în 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 extravilanul localității Sântandrei.

ÎN PREZENT NU EXISTĂ REȚELE DE UTILITĂȚI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Sud 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, 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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este situata in zona de vest a Crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede. Clima comunei Sintandrei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentală cu influente mediteraneene. Temperatura medie este de + 10°C, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600 mm/mp. Vanturile dominante sunt cu directia Nord – Vest.

Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al comunei Sintandrei se gaseste in zona de campie din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sintandrei se incadreaza in relieful de campie din partea de Vest a tarii si face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al raului Crisul Repede, campie joasa din punct de vedere structural, cu altitudini de sub 100 m.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influentat de regimul precipitatiilor. Nivelul freatic este cunoscut in zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt:

- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$ cu interval mediu de recurenta a cutremurului $IMR = 100$ ani
- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale miscarii seismice corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic cu gradul VII al intensitatii cutremurelor, scara MSK (SR-11100-93)

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS-6054/77 la -0,80 m fata de cota terenului.

2.4. CIRCULATIA

Intrucat profilul actual al strazii 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.

Terenul ce invecineaza cu: la nord cu parcele aferente strazii Ciresilor, la sud cu terenuri arabile in extravilan, la vest capatul str. Lalelelor, terenuri cu PUZ in curs de aprobare si terenuri arabile in extravilan, la est cu capetele strazilor: Colinelor, Lotus si str. fara denumire si terenuri arabile in extravilan.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Rețelele stradale de utilitati publice exista in prezent pe drumul de acces.

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 rețele 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. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676, 60679 in suprafata totala de 74662 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 116 loturi pentru locuinte si functiuni complementare, o parcela destinata obiectivelor de utilitate publica (obiective sociale, spatii verzi, locuri de joaca, etc) si un drum public median. Fiecare dintre cele 116 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public nou format cu profil de 12.00 m, cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in partea desenata, planșa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in extravilanul localitatii Santandrei conform P.U.G.-ului avizat in 2006 in vecinatatea UTR 2, zona de locuinte individuale sau colective cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:

Funcțiuni 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;
- 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. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 74662 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 drum public cu profil transversal de 12.00m, conform planselor.

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

Zona studiata este situata in vecinatatea 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 114 LOTURI de teren nou propuse astfel, 1 LOT destinat obiectivelor de utilitate publica (obiective sociale, spatii verzi, locuri de joaca, etc) + 9 LOTURI NECESARE FORMARII DUMURILOR PUBLICE PROPUSE (profil 12,00m si 15,00m) cu dublu dens de circulatie;

- Forma in plan a celor **114 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 **12,00m si 15,00m;**

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil pe o parte si min 4,00m pe cealalta parte;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt de 500,00mp;**
- **Suprafata Lotului 21 destinat obiectivelor de utilitate publica este de 2261,00mp;**
- **Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 12,00m si 15,00m= 15705mp (LOT 115-LOT 123);**
- **Frontul minim este 15.00m;**
- **Frontul maxim este 23.90m;**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M);**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare;**
- **locuinte individuale izolate/cuplate**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 0,90**
- **locuinte individuale izolate/cuplate cu functiuni complementare**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
 - **Amplasara anexelor gospodaresti este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa**

cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

- **Funcțiuni complementare locuiri cu condiționari-** amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public- de proximitate și comerț de detaliu, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respective funcțiuni de turism.

- Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuință cu AC mai mică de 100mp și respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuință cu AC mai mare de 100mp, iar dacă există și funcțiune complementară se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

- **Împrejmuiri:**

-Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50 m și vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale și posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul partilor, iar dacă se dorește împrejmuirea în incinta terenului, se va retrage cu o distanță de minim 5 cm față de limita de proprietate.

- Condiții specifice impuse- plantări arbori sau spații verzi minim **20%** din suprafața lotului;

- Pentru identificarea în scopul atribuirii numerelor în NOMENCLATORUL

STRADAL se propune denumire noi străzi formate și numerotarea loturilor.

P.O.T.- exprimă cât la sută din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate și suprafața terenului studiat.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR ÎN COTE PARTI	74662,00	7.47
	Din care: - LOT 1	500,00	0,05
	- LOT 2	500,00	0,05
	- LOT 3	500,00	0,05
	- LOT 4	500,00	0,05
	- LOT 5	500,00	0,05
	- LOT 6	500,00	0,05
	- LOT 7	500,00	0,05
	- LOT 8	500,00	0,05
	- LOT 9	500,00	0,05
	- LOT 10	500,00	0,05
	- LOT 11	500,00	0,05
	- LOT 12	500,00	0,05
	- LOT 13	500,00	0,05
	- LOT 14	500,00	0,05
	- LOT 15	500,00	0,05
	- LOT 16	500,00	0,05
	- LOT 17	500,00	0,05



- LOT 18	500,00	0,05
- LOT 19	500,00	0,05
- LOT 20	500,00	0,05
- LOT 21	500,00	0,05
- LOT 22	500,00	0,05
- LOT 23	500,00	0,05
- LOT 24	500,00	0,05
- LOT 25	500,00	0,05
- LOT 26	500,00	0,05
- LOT 27	500,00	0,05
- LOT 28	500,00	0,05
- LOT 29	500,00	0,05
- LOT 30	500,00	0,05
- LOT 31	500,00	0,05
- LOT 32	500,00	0,05
- LOT 33	500,00	0,05
- LOT 34	500,00	0,05
- LOT 35	500,00	0,05
- LOT 36	500,00	0,05
- LOT 37	500,00	0,05
- LOT 38	500,00	0,05
- LOT 39	500,00	0,05
- LOT 40	500,00	0,05
- LOT 41	500,00	0,06
- LOT 42	500,00	0,05
- LOT 43	500,00	0,05
- LOT 44	500,00	0,05
- LOT 45	500,00	0,05
- LOT 46	500,00	0,05
- LOT 47	500,00	0,05
- LOT 48	500,00	0,05
- LOT 49	500,00	0,05
- LOT 50	500,00	0,05
- LOT 51	500,00	0,05
- LOT 52	500,00	0,05
- LOT 53	500,00	0,05
- LOT 54	500,00	0,05
- LOT 55	566,00	0,06
- LOT 56	500,00	0,05
- LOT 57	500,00	0,05
- LOT 58	500,00	0,05
- LOT 59	500,00	0,05
- LOT 60	500,00	0,05
- LOT 61	500,00	0,05
- LOT 62	500,00	0,05
- LOT 63	502,00	0,05
- LOT 64	509,00	0,05
- LOT 65	516,00	0,05
- LOT 66	523,00	0,05



- LOT 67	530,00	0,05
- LOT 68	538,00	0,05
- LOT 69	545,00	0,05
- LOT 70	552,00	0,06
- LOT 71	559,00	0,06
- LOT 72	566,00	0,06
- LOT 73	573,00	0,06
- LOT 74	2261,00	0,22
- LOT 75	637,00	0,06
- LOT 76	500,00	0,05
- LOT 77	500,00	0,05
- LOT 78	500,00	0,05
- LOT 79	500,00	0,05
- LOT 80	500,00	0,05
- LOT 81	500,00	0,05
- LOT 82	500,00	0,05
- LOT 83	500,00	0,05
- LOT 84	500,00	0,05
- LOT 85	500,00	0,05
- LOT 86	500,00	0,05
- LOT 87	500,00	0,05
- LOT 88	500,00	0,05
- LOT 89	500,00	0,05
- LOT 90	500,00	0,05
- LOT 91	500,00	0,05
- LOT 92	500,00	0,05
- LOT 93	500,00	0,05
- LOT 94	500,00	0,05
- LOT 95	500,00	0,05
- LOT 96	500,00	0,05
- LOT 97	500,00	0,05
- LOT 98	500,00	0,05
- LOT 99	500,00	0,05
- LOT 100	500,00	0,05
- LOT 101	500,00	0,05
- LOT 102	500,00	0,05
- LOT 103	500,00	0,05
- LOT 104	500,00	0,05
- LOT 105	500,00	0,05
- LOT 106	500,00	0,05
- LOT 107	500,00	0,05
- LOT 108	500,00	0,05
- LOT 109	500,00	0,05
- LOT 110	500,00	0,05
- LOT 111	500,00	0,05
- LOT 112	500,00	0,05
- LOT 113	500,00	0,05
- LOT 114	500,00	0,05
- LOT 115 (DRUM NOU PROPUS)	452,00	0,05

- LOT 116 (DRUM NOU PROPUS)	3817,00	0,38
- LOT 117 (DRUM NOU PROPUS)	487,00	0,05
- LOT 118 (DRUM NOU PROPUS)	453,00	0,05
- LOT 119 (DRUM NOU PROPUS)	4762,00	0,48
- LOT 120 (DRUM NOU PROPUS)	513,00	0,05
- LOT 121 (DRUM NOU PROPUS)	454,00	0,05
- LOT 122 (DRUM NOU PROPUS)	3796,00	0,38
- LOT 123 (DRUM NOU PROPUS)	488,00	0,05
TOTAL TEREN STUDIAT	74662,00	7.47

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 planurilor 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 freactice 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. 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 Lotus si Ciresilor 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 reseaua publica finalizata;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare a deeurilor 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 retelelor canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversarii in sol. Centralele termice individuale vor functiona, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

Se preconizeaza ca in viitorul apropiat in zona studiata sa fie extinsa reseaua de alimentare cu gaze naturale, fapt care ar asigura un confort si un randament sporit in paralel cu reducerea emisiilor de noxe.

In acest P.U.Z. se are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin:

- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- 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;

August 2022

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin

INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian



**CONCLUZII:**

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 114 LOTURI DE TEREN NOU PROPUSE CU DESTINATIA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, 1 LOT DESTINAT OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA (OBIECTIVE SOCIALE, SPATII VERZI, LOCURI DE JOACA, ETC) + 9 LOTURI NECESARE FORMARII DUMURILOR PUBLICE PROPUSE (PROFIL 12,00M SI 15,00M) CU DUBLU DENS DE CIRCULATIE.

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

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



LUCRARE: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: COM. SANTANDREI, NR. CAD. 60946, 60945, 2016, 60677, 60676, 60679, JUDETUL BIHOR

BENEFICIARI: COL & SAB CONSTRUCT SRL(nr.cad.60945,60946, 60679)
DIALAND S.R.L.(nr.cad.60945)
CRISTE MITICA(nr.cad.2016)
CRISTE VERONICA(nr.cad.2016)
UNGUR ADRIANA-GEORGIANA(nr.cad.60676,60677)
BONCA OCTAVIAN(nr.cad.60676,60677)
SIMON ROXANA(nr.cad.60676,60677)
DĂRĂBAN TEODORA-SIMONA(nr.cad.60676,60677)

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

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.2 conform P.U.G. Sintandrei.
Categoria functionala este L2 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- numar loturi existente studiate 5;
- numar loturi propuse 114, 1 lot destinat obiectivelor de utilitate publica si 9 loturi destinate pentru crearea unor drumuri publice cu profil 12,00m si 15,00m;
- suprafetele loturilor nou propuse sunt:

BILANT TERITORIAL PROPOS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	74662,00	7.47
	Din care: - LOT 1	500,00	0,05
	- LOT 2	500,00	0,05
	- LOT 3	500,00	0,05
	- LOT 4	500,00	0,05
	- LOT 5	500,00	0,05
	- LOT 6	500,00	0,05
	- LOT 7	500,00	0,05
	- LOT 8	500,00	0,05
	- LOT 9	500,00	0,05
	- LOT 10	500,00	0,05
	- LOT 11	500,00	0,05
	- LOT 12	500,00	0,05
	- LOT 13	500,00	0,05
	- LOT 14	500,00	0,05
	- LOT 15	500,00	0,05



- LOT 16	500,00	0,05
- LOT 17	500,00	0,05
- LOT 18	500,00	0,05
- LOT 19	500,00	0,05
- LOT 20	500,00	0,05
- LOT 21	500,00	0,05
- LOT 22	500,00	0,05
- LOT 23	500,00	0,05
- LOT 24	500,00	0,05
- LOT 25	500,00	0,05
- LOT 26	500,00	0,05
- LOT 27	500,00	0,05
- LOT 28	500,00	0,05
- LOT 29	500,00	0,05
- LOT 30	500,00	0,05
- LOT 31	500,00	0,05
- LOT 32	500,00	0,05
- LOT 33	500,00	0,05
- LOT 34	500,00	0,05
- LOT 35	500,00	0,05
- LOT 36	500,00	0,05
- LOT 37	500,00	0,05
- LOT 38	500,00	0,05
- LOT 39	500,00	0,05
- LOT 40	500,00	0,05
- LOT 41	500,00	0,06
- LOT 42	500,00	0,05
- LOT 43	500,00	0,05
- LOT 44	500,00	0,05
- LOT 45	500,00	0,05
- LOT 46	500,00	0,05
- LOT 47	500,00	0,05
- LOT 48	500,00	0,05
- LOT 49	500,00	0,05
- LOT 50	500,00	0,05
- LOT 51	500,00	0,05
- LOT 52	500,00	0,05
- LOT 53	500,00	0,05
- LOT 54	500,00	0,05
- LOT 55	566,00	0,06
- LOT 56	500,00	0,05
- LOT 57	500,00	0,05
- LOT 58	500,00	0,05
- LOT 59	500,00	0,05
- LOT 60	500,00	0,05
- LOT 61	500,00	0,05
- LOT 62	500,00	0,05
- LOT 63	502,00	0,05
- LOT 64	509,00	0,05



- LOT 65	516,00	0,05
- LOT 66	523,00	0,05
- LOT 67	530,00	0,05
- LOT 68	538,00	0,05
- LOT 69	545,00	0,05
- LOT 70	552,00	0,06
- LOT 71	559,00	0,06
- LOT 72	566,00	0,06
- LOT 73	573,00	0,06
- LOT 74	2261,00	0,22
- LOT 75	637,00	0,06
- LOT 76	500,00	0,05
- LOT 77	500,00	0,05
- LOT 78	500,00	0,05
- LOT 79	500,00	0,05
- LOT 80	500,00	0,05
- LOT 81	500,00	0,05
- LOT 82	500,00	0,05
- LOT 83	500,00	0,05
- LOT 84	500,00	0,05
- LOT 85	500,00	0,05
- LOT 86	500,00	0,05
- LOT 87	500,00	0,05
- LOT 88	500,00	0,05
- LOT 89	500,00	0,05
- LOT 90	500,00	0,05
- LOT 91	500,00	0,05
- LOT 92	500,00	0,05
- LOT 93	500,00	0,05
- LOT 94	500,00	0,05
- LOT 95	500,00	0,05
- LOT 96	500,00	0,05
- LOT 97	500,00	0,05
- LOT 98	500,00	0,05
- LOT 99	500,00	0,05
- LOT 100	500,00	0,05
- LOT 101	500,00	0,05
- LOT 102	500,00	0,05
- LOT 103	500,00	0,05
- LOT 104	500,00	0,05
- LOT 105	500,00	0,05
- LOT 106	500,00	0,05
- LOT 107	500,00	0,05
- LOT 108	500,00	0,05
- LOT 109	500,00	0,05
- LOT 110	500,00	0,05
- LOT 111	500,00	0,05
- LOT 112	500,00	0,05
- LOT 113	500,00	0,05

- LOT 114	500,00	0,05
- LOT 115 (DRUM NOU PROPUS)	452,00	0,05
- LOT 116 (DRUM NOU PROPUS)	3817,00	0,38
- LOT 117 (DRUM NOU PROPUS)	487,00	0,05
- LOT 118 (DRUM NOU PROPUS)	453,00	0,05
- LOT 119 (DRUM NOU PROPUS)	4762,00	0,48
- LOT 120 (DRUM NOU PROPUS)	513,00	0,05
- LOT 121 (DRUM NOU PROPUS)	454,00	0,05
- LOT 122 (DRUM NOU PROPUS)	3796,00	0,38
- LOT 123 (DRUM NOU PROPUS)	488,00	0,05
TOTAL TEREN STUDIAT	74662,00	7.47

• Forma in plan a celor **114 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 **12,00m si 15,00m**;

- **Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 4,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;**
- **Retragerile minime laterale conform cod civil pe o parte si min 4,00m pe cealalta parte;**
- **Suprafetele loturilor propuse sunt de 500,00mp;**
- **Suprafata Lotului 21 destinat obiectivelor de utilitate publica este de 2261,00mp;**
- **Suprafata totala aferenta formarii drumului public cu profil transversal de 12,00m si 15,00m= 15705mp (LOT 115-LOT 123);**

- **Frontul minim este 15.00m;**
- **Frontul maxim este 23.90m;**
- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M);**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare;**
- **locuinte individuale izolate/cuplate**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 0,90**
- **locuinte individuale izolate/cuplate cu functiuni complementare**
 - **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
 - **C.U.T. Maxim propus: = 1,00**
- **Amplasara anexelor gospodaresti este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.**

- **Functiuni complemenatre locurii cu conditionari-** amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.**

• **Imprejmui:**



-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 **20%** din suprafata lotului;

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

Lotul 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;

August 2022

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin



INTOCMIT
arh. Simuleac Lucian