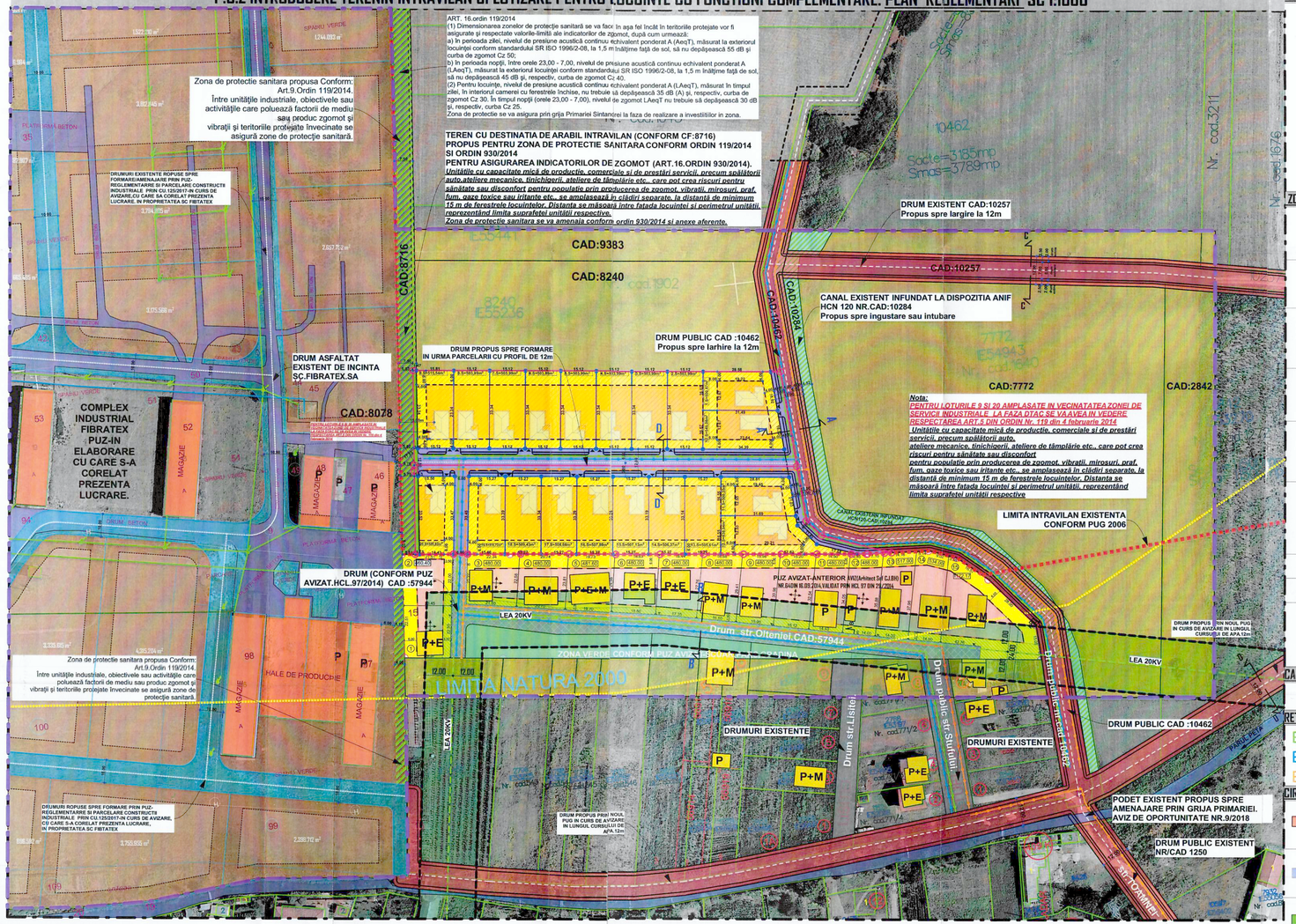
-P.U.Z INTRODUCERE TERENIN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. PLAN REGLEMENTARI SC 1:1000



LEGENDA:

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENTA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI LUATE IN STUDIU
- LIMITA CADASTRALA PROPRIETARI LUATI IN STUDIU CAD:7022 SI 1340 St=12,900mp
- LIMITA PROPRIETATI PERSOANE FIZICE JURIDICE
- DRUM CU DESTINATIE PUBLICA EXISTENT IN PROXIMITATEA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- DRUM CU DESTINATIE PUBLICA CONFORM AVIZ (Arhitect Sef C.J.BH) NR.6ADIN 16.09.2014,VALIDAT PRIN HCL 97 DIN 29/2014

ZONIFICARE FUNTIONALA PROPUSA:

- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE NEAMENAJATE, (care ofera acces la proprietate) NR CAD:10257;10462;(57944-HCL.97/2014); (DE.CAD.8716)-propuse spre extindere.
- TEREN CU DESTINATIE AGRICOLA NEPRODUCTIVA (IMBUNATATIRI FUNCIARE-CANAL HCN 120-INFUNDAT)-propus spre ingustare sau intubare pentru dezvoltare drum existent.cad:10462
- TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA (ARABIL) IN EXTRAVILAN, PROPUSE IN NOUL PUG SPRE INTRODUCERE IN INTRAVILAN PRINTR-UN PROCES DE URBANIZARE FUNCTIUNI MIXTE : LOCUINTE SI SERVICII/COMERT
- TEREN IN PROPRIETAREA BENEFICIARILOR PROPUS SPRE INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU PACELARE IN VEDEREA AMPLASARII DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TERENURI CE AU FOST INTRODUSE IN INTRAVILAN PRIN HCL.NR.97/2014-SI CU AVIZ (Arhitect Sef C.J BH.nr.64 din 16.09.2014 PENTRU AMPLASARE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TERENURI CE AU FOST INTRODUSE IN INTRAVILAN PRIN HCL.NR.97/2014-SI CU AVIZ (Arhitect Sef C.J BH.nr.64 din 16.09.2014 PENTRU AMPLASARE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TERENURI CU DESTINATIE INDUSTRIALA CONFORM PUG EXISTENT -(IDGc - zona industrie existenta),DESTINATIA PROPUSA PRIN PUGIUL NOU IN ZONA CE AVIZARE ESTE RESTRUCTURARE TEREN IN ZONA CU ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
- CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE LOCUINTE EXISTENTE IN ZONA
- CONSTRUCTII CU DESTINATIE INDUSTRIALA EXISTENTE IN ZONA
- TEREN CU DESTINATIA DE ARABIL INTRAVILAN (CONFORM CF:8716) PROPUS PENTRU ZONA DE PROTECTIE SANITARA CONFORM ORDIN 119/2014 SI ORDIN 930/2014 PENTRU ASIGURAREA INDICATORILOR DE ZGOMOT (ART.16.ORDIN 930/2014).

CAI AERIENE DE COMUNICARE:

- LEA 20KV-PROTECTIE 24M

RETELE EDILITARE EXISTENTE/PROPUSE :

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA -PROPUSA SPRE EXTINDERE
- ALIMENTARE CU APA POTABILA -PROPUSA SPRE EXTINDERE
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA SPRE EXTINDERE.

CIRCULATIA TERENURILOR:

- DRUPURI PUBLICE EXISTENTE PROPUSE SPRE FORMARE SI LARGIRE IN ADMINISTRAREA COMUNEI SINTANDREI.
- TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR PROPUS SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC PENTRU FORMARE DRUMURI DE ACCES LA PARCELE SI LEGATURI DE CIRCULATIE.
- TEREN IN PROPIETATEA BENEFICIARILOR PROPUS SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC IN COMPLETAREA ZONEI DE PROTECTIE CONFORM ORDIN 119/2014 CU ROL DE ZONA PROTECTIE SANITARA INTRE ZONA INDUSTRIALA SI LOCUINTE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- teren in proprietatea beneficiarilor propus spre parcelare pentru amplasare locuinte cu functiuni complementare
- ORIENTARE COAMA ACOPERIS
- ACCES AUTO / ACCES PIETONAL (orientative)
- REGLEMENTARI LIMITA DE IMPLANTARE:

UTILIZARI ADMISE:

FUNCTIUNI DE LOCUINE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, Imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative

FUNCTIUNI MIXTE (complementare)

Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, bar.sau altele din aceeas categorie.

Servicii cu acces public: tipărire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after-school, servicii postale si de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si Intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica), frizerie, coafor, baie publica, sauna), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de biblioteca / mediateca,sau altele din aceeas categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.

Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiserie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI (pentru o parcela)

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;(dopar in cazul utilizari unei parcele)
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 120 mp;
(c) să implice maximum 6 persoane;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
(g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile;

Nota:

Pe intreaga parcelare studiata se poate realiza maximum o unificare a 3,loturi,unde se pot realiza functiuni mixte,conform regulamentului anexat, iar conditionarile mai sus mentionate se vor raporta la numarul de loturi unificate.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

-MINIM-4M-FRONT STRADAL
-MINIM-2M-LATERAL STANGA(cu respectarea Codului Civil)
-MINIM-2M-LATERAL DREAPTA(cu respectarea Codului Civil)
-MINIM-6M-SPATE

-IN CAZUL CDEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE. DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD=1340 si 7022=LOT MAX PROPUS =638,04LOT ,MINIM PROPUS 500,55mp : NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE =20
Suprafata Teren..... =12,900 mp
-POT MAX=40%-pentru locuinte
-POT MAX=50%-pentru functiuni complementare (loturi cu functiuni mixte locuinte+functiuni tertiare)
-CUT MAX=0,9-pentru toate cazurile
-REGIM MAX DE INALTIME (S)+P+2 ,(S)+P+1+M,(S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
; S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras.
Inălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 15 m.
nivelul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE :

Pentru personal:
- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU
- 1/loc/ locuinta

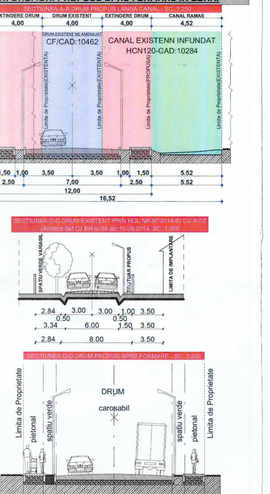
SPATII VERZI:

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA:

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR -CAD-7022 SI 1340 (CAD VECHI 3436 SI 3437)	12900,00	1,29
	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR PROPUS SPRE CEDARE PENTRU DRUM:	2478,85	0,24
	TEREN IN PROPR. BENEFICIARILOR PROPUS SPRE CEDARE PENTRU DRUM 25% DIN SUPRAFATA REGLEMENTATA PENTRU LOCUINTE	126,65	0,01
	A LIMITEI DE IMTAME DUPA FORMAREA DRUMULUI IN COMPLETAREA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA CONFORM ORDIN 119/2014	(mp)	(ha)
2	TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA (ARABIL) IN EXTRAVILAN, PROPUSE IN NOUL PUG SPRE INTRODUCERE IN INTRAVILAN PRINTR-UN PROCES DE URBANIZARE FUNCTIUNI MIXTE : LOCUINTE SI SERVICII/COMERT	45721,40	4,57
3	TERENURI CE AU FOST INTRODUSE IN INTRAVILAN PRIN HCL.NR.97/2014-SI CU AVIZ (Arhitect Sef C.J BH.nr.64 din 16.09.2014 PENTRU AMPLASARE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	11594,41	1,15
4	TERENURI CU DESTINATIE INDUSTRIALA CONFORM PUG EXISTENT -(IDGc - zona industrie existenta),DESTINATIA PROPUSA PRIN PUGIUL NOU IN CURS DE AVIZARE ESTE RESTRUCTURARE TEREN IN ZONA CU ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	4884,03	0,48
5	TEREN CU DESTINATIE AGRICOLA NEPRODUCTIVA (IMBUNATATIRI FUNCIARE-CANAL HCN 120-INFUNDAT)	2616,80	0,26
6	DRUM CU DESTINATIE PUBLICA CONFORM AVIZ(Arhitect Sef C.J.BH) NR.6ADIN 16.09.2014,VALIDAT PRIN HCL 97 DIN 29/2014	2118,14	0,21
7	DRUMURI PUBLICE EXISTENTE NE AMENAJATE,(care ofera acces la proprietate) NR CAD:10257;10462;(57944-HCL.97/2014);(DE.CAD.8716)	4849,01	0,48
8	CONSTRUCTII CU DESTINATIE INDUSTRIALA EXISTENTE IN ZONA	1221,19	0,12
9	CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE LOCUINE EXISTENTE IN ZONA	345,51	0,03
10	CAI DE COMUNICARE AERIANA LEA 20KV(SUPRAFATA TEREN SUB INCTENTA CULIUARULUI DE PROTECTIE 24M)	9985,25	0,99
	TOTAL TEREN STUDIAT	75165,55	7,51

SECTIUNI DRUMURI PROPUSE SPRE FORMARE IN ZONA:



JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 250.....DIN 27.11.2018
ARHITECT ŞEF

ARHITECTI URBANIŞTI DIN ROMÂNIA
RUR
Silviu Adrian A. POPA
arhitect
D 71
ARHITECTI CU DREPT DE PROIECTARE

SOCIETATEA COMERCIALA CU SRL
ARCHISTUFF STUDIO SRL
J05/642/2016
CODREA-ROMANIA

Proiect Nr. 18/2017	Faza: P.U.Z.	Plansa nr. 5/U	
Beneficiar/Investitor: Primaria Sintandrei Str. Principala nr.468 Sintandrei Str. Principala nr.468 Sintandrei Str. Principala nr.468	Denumire: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		
Scara: 1:1000	Data: Dec. 2017		
Semnatura	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		

Verificatori/expertizat	Nume		
SPECIFICATIE	NUME	ARCHISTUFF STUDIO	
SEF PROJECT	arh. Popa Silviu-Adrian		
PROIECTAT	arh. Popa Silviu-Adrian		
INTOCMIT	arh. Popa Cristina-Anca		