



MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR: LENCAR HOREA CRISTIAN si SOTIA
DENUMIRE LUCRARE: P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT: JUD. BIHOR, LOC. SANTANDREI, NR. CAD. 61163, CF NR. 61163
PROIECTANT/DESENAT: SC SIMSTA SRL
NUMAR PROIECT: 99/2022
FAZA: P.U.Z.
DATA: 04.2023

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL (STUDIUL DE OPORTUNITATE):

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

Horea-Cristian Lencar si sotia

Obiectul prezentului P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, reglementand intreaga zona din care provine terenul care a generat PUZ-ul, pentru functiunea de locuinte cu functiuni complementare in corelatie cu zonele limitrofe existente;

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);

C: Functiuni complementare locuirii cu conditionari: anexe gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respectiv functiuni de turism.

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 pentru locuintele si functiunile complementare ce vor fi amplasate pe terenul studiat al beneficiarilor, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

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:

Terenul identificat cu: numerele cadastrale 61163, 61020, 61019, 61016, 61176, 61177, 61164, 61170, 61171, 61245, 61244, 61010, 61009, 61006, 61005, 61178, 61179, 61174, 61175, 61180, 61181, 61172, 61173, apartin beneficiarilor, conform CF prezentate fiind reprezentati de catre: **Lencar Horea Cristian**.

Regimul Juridic: Situarea terenurilor:

- terenul care a generat PUZ-ul este:

Nr. C.F.	Nr. Cad.	Suprafata teren	Proprietar:
61163	61163	500	Lencar Horea Cristian

- terenurile identificate pentru reglementare (zona din care provine terenul care a generat PUZ-ul) sunt urmatoarele:

Nr. C.F.	Nr. Cad.	Suprafata teren	Proprietar:
61020	61020	515	Lipovan Sergiu-Ciprian
61019	61019	500	Lipovan Sergiu Ciprian
61016	61016	500	Judea Ioan-Dumitru
61176	61176	500	Judea Ioan-Dumitru
61177	61177	500	Judea Ioan-Dumitru
61163	61163	500	Lencar Horea Cristian
61164	61164	500	Lencar Horea Cristian
61170	61170	500	Lencar Horea Cristian
61171	61171	500	Buda Razvan-Gelu
61245	61245	500	Lencar Dan-Sorin
61244	61244	500	Lencar Dan-Sorin
61010	61010	500	Tribulic Alin-Andrei
61009	61009	500	Tribulic Alina-Mariana
61006	61006	500	Lazar Kristian-Florin
61005	61005	500	Stanciu Silviu Petru
61178	61178	500	Junc Simona-Florina
61179	61179	500	Junc Simona-Florina
61174	61174	500	Junc Simona-Florina
61175	61175	500	Junc Simona-Florina
61180	61180	500	Jurjea Roxana-Daniela
61181	61181	500	Jurjea Roxana-Daniela
61172	61172	500	Mathe Norbert
61173	61173	500	Patcas Anda-Liana

Terenurile luate in considerare sunt situate in zona de vest a localitatii Sântandrei, in intravilanul localitatii Sântandrei, avand categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:
- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF anexate.

- P.O.T. existent = 0,00%
- C.U.T. existent = 0.00



- **terenurile studiate sunt in prezent libere de constructii – terenuri virane;**
- accesul la terenurile studiate se realizeaza prin terenurile identificate cu nr. cad. 60006 drum de 9 m, cu acces in partea nordica din drumul existent DJ797, iar in partea sudica prin terenurile identificate cu nr cad. 60005 care impreuna cu cedarile din aceea zona, profilul drumului este de 12.00 m (str. Gradinarilor), conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

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

Analiza situatiei existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul terenului care a generat PUZ-ul si anume nr. Cad. 61163, conform Certificatul de Urbanism nr. 204 din 10.03.2022, emis de Primaria Comunei Sintandrei, dar si intregii zone din care provine acest teren, au la baza un suport cadastral, format din nr.cad. 61163, 61020, 61019, 61016, 61176, 61177, 61164, 61170, 61171, 61245, 61244, 61010, 61009, 61006, 61005, 61178, 61179, 61174, 61175, 61180, 61181, 61172, 61173, teren in suprafata totala de 11515 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor , conform CF prezentat;

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu: Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonalindicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr.176/N/16august2000.

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z.se bazeaza pe solicitarile investitorilor , respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 204 din 10.03.2022, emis de Primaria Comunei Sintandrei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Sintandrei este compusa din doua localitati, Sintandrei si Palota si este asezata pe malul stang al Crisului Repede, se invecineaza cu municipiul Oradea prin drumul judetean D.J.797.

Comuna Santandrei se invecineaza la nord cu comuna Bors, la est cu municipiul Oradea, la vest cu comuna Girisu de Cris, la sud cu comuna Nojorid.

Zona din care face parte parcela de teren studiată, este situată zona de vest a localității, în intravilan, conform PUG în vigoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenurile propuse pentru reglementare se afla in partea de Vest a localitatii Sintandrei. Terenurile fac parte dintr-o zona cu proprietati private ce au fost introduse in intravilan odata cu avizarea P.U.G.-ului intocmit in anul 2006.

Delimitarea este facuta astfel :

-la nord: - nr. Cad. 60003

-la sud - nr. Cad. 60005



-la est - nr. Cad. 59994

-la vest – drum, nr. Cad. 60006 – teren ce urmeaza sa intre in posesia primariei comunei Sântandrei.

Terenurile luata in studiu sunt marginite in acest moment de o zona cu terenuri arabile, dar in prezent zona prezinta 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.

Accesul - se realizeaza in partea nordica din drumul Judetean DJ797, drum modernizat, iar in sud din str. Gradinarilor, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum nemodernizat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sântandrei este formata din satele Palota si Sântandrei (resedinta), si este situata in zona de vest a Crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede. Satul Palota se afla in imediata vecinatate a localitatii Sântandrei, in partea de vest a acesteia. Clima zonei 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 Sântandrei se gaseste in zona de campie din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sântandrei 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

Terenurile studiate au front la viitoarul drum public pe latura estica, prin terenul identificat cu nr. Cad. 60006 avand profil de 9.00 m si latura sudica avand profil de 12.00 m (str. Gradinarilor), drumuri pietruite existente. Drumul longitudinal cu profil de 9.00 m care face legatura nord – sud este racordat pe latura nordica la drumul judetean public DJ797 iar in sud la str. Gradinarilor. Profilul transversal al drumului judetean DJ797 este variabil, in zona sectiunii transversal – PROFIL DJ797, este de 15.85 m iar profilul transversal al strazii Gradinarilor, in zona sectiunii transversal – PROFIL STR. GRADINARILOR, este de 7.85m.



Accesul din drumul judetean DJ797 pentru strada existenta (Str. « A ») se va realiza prin racord simplu, fara banda de accelerare/decelerare, avand lungimea deschiderii accesului stradal de 9.00 m, conform situtiei existente prezentate in palnsa 2/U.

Accesul la str.cu profil A este pozitionat intre KM +5.925 si KM+5.919 Santandrei. Pe o distanta de 12.00 m din axul drumului judetean, este interzisa orice tip de constructie, aceasta fiind zona de siguranta a DJ 797.

Scurgerea apelor pluviale in lungul drumului judetean DJ797 este colectionat in santurile adiacente drumului de o parte si de alta a acestuia.

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 functiuni complementare, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

BILANT EXISTENT:

	EXISTENT	
Suprafata teren	11.515 mp	100%
Suprafata construita existenta	0 mp	0.00%
Suprafata desfasurata existenta	0 mp	0.00%
Suprafata circulatii auto/pietonale	0 mp	0.00%
Suprafata spatii verzi	11.515 mp	100%

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Drumul judetean DJ797 identificat cu Nr. Cad 10195 care deservește accesul in partea de nord al terenului, detine retele de apa, curent, gaz si canalizare. La sud de terenul studiat la o distanta de cca. 70 m exista retea de apa, canalizare, curent si gaz pe strada Gradinarilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al poluarii, terenurile studiate nu constituie sursa de poluare de nici un fel.

Zona nu prezinta riscuri cu privire la cutremure de pamant fiind considerata din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismica, coeficientul de calcul seismic și perioada de colt au fost mentionate la capitolul 2.3.

Nu prezinta riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zona neinscrisa pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.



2.8. OPTIUNI – PUNCTE DE VEDERE ALE POPULATIEI, ADMINISTRATIEI LOCALE – PROIECTANTULUI

Proiectantul considera ca realizarea interventiilor urbanistice este realizabila și oportuna în condițiile în care se respecta funcțiunea de baza – zona rezidențială, se asanează zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zona de locuințe cu funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

Dezvoltarea zonei e dorită atât de locuitorii comunei cât mai ales de proprietarii terenurilor din zona. Proiectantul a încercat să țină cont atât de solicitările beneficiarului cât și cu precădere, de aplicarea legislației în vigoare.

Măsurătorile topografice pun în evidență 23 terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare, sunt situate în intravilan, având categoria de folosință arabil, cu o suprafață totală de 11515 mp. Terenurile identificate cu nr. cad. 60005 și nr. cad. 60006 au fost cedate – renunțare la drept de proprietate pentru crearea drumului și respective modernizarea drumului existent, str. Grădiniarilor în partea de sud. Accesul auto și pietonal se realizează din terenul identificat cu nr. cad. 60006. Pentru o amenajare coerentă este strict necesar amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor U.T.R.. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate în studiu se află în intravilanul localității conform P.U.G.-ului avizat în 2006 și face parte din subzona UTR5, zona cu funcțiune predominant de locuire cu funcțiuni complementare.

Terenurile luate în considerare sunt situate în zona de vest a localității Sântandrei, la drumul județean DJ797, în intravilan conform PUG, subzone funcțional UTR5, zona cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de PUZ/PUD.

Regulamentul PUG-ului existent reglementează parcela minimă pentru construirea unei case unifamiliale la 500 mp, frontal la strada între 15 și 25 m, parcelele studiate respectă regulamentul PUG-ului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fără interdicții cu repercursiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații care



sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului.

Suprafata totala a terenului este de 11515 mp fiind orientat Nord - Sud, avand accesul prin intermediul drumului existent modernizat, drumul judetean DJ797 cat si a drumurilor nemodernizate – pietruite indetificate prin nr. Cad. 60006, 60005 , conform planselor prezentate.

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si se vor asigura spatii plantate in proportie minima de 20% din suprafata aferenta fiecarei parcele de locuire si/sau cu functiuni complementare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea drumurilor in zona studiata urmeaza a fi efectuata dupa efectuarea cedarilor de teren din zona in partea sudica – str, Gradinarilor la profil de 12.00 m, in urma constituirii la acest profil pe toata lungimea ei.

Strada principala DJ797 are un profil stradal variabil de min. 12.00 m cu doua benzi de circulatie, trotuar pe ambele parti ale carosabilului si spatiu verde/acostament pe ambele parti ale carosabilului.

Strada nou create (profil A) are un profil transversal de 9.00 m cu doua benzi de circulatie, trotuar si zona verde pe o parte ale carosabilului in aceasta etapa. In viitor, pe partea opusa parcelor studiate, cand se va lotiza zona, se va propune largirea strazii la profil de 12 m (etapa 2), conform planselor anexate.

Se va asigura minim o parcare/lot și parcarei normate în funcție de viitoarea destinație functionala a loturilor identificate.

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

Zona studiata in suprafata de 11515 m², provine din dezmembrarea terenul identificat cu nr. Cad 60004, care s-a dezmembrat in 23 de loturi, propuse prin prezentul PUZ, pentru locuinte cu functiuni complementare.

Parcelele studiate au o suprafata minima de 500,00 mp, fiind amplasate pe o parte a drumului (str. A cu profil de 9.00m – etapa 1). Parcelele de colt, cad. 61173, se poate accesa atat din drumul sus mentionat cat si din drumul existent in sud str. Gradinarilor.

Zona propusa pentru reglementare va fi o zona rezidentiala de densitate mica cu constructii independente cu regim mic de inaltime retrase de la strada si anexele acestora : garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale. Forma in plan a celor 23 de terenuri destinate pentru locuinte si functiuni complementare nou propuse este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la drum, in regim de drum public.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale izolate/cuplate si respectiv locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative (locuinte bifamiliale);

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII:

- servicii cu acces public – de proximitate si comert en detail;
- servicii profesionale sau manufacturiere;
- functiuni de invatamant si cercetare;
- functiuni de turism.

**CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII:**

- sa se adreseze locuitorilor din zona
- activitatea sa se desfasoare doar in interiorul cladirii
- sa nu afecteze linistea si intimitatea celor de pe parcelele vecine
- pentru alt tip de activitate se va obtine acordul vecinilor direct afectati
- pentru activitati de alimentatie publica se va cere acceptul vecinilor direct afectati

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Retrageri strada: min. 4,00 m
 - Retrageri spatii: min. 6,00 m
 - Retrageri laterale: min. 3,00 m pe o parte iar pe cealalta parte cu respectarea Codului Civil.
- Conform plansei 3/U **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

INDICI SI SUPRAFETE:

- Suprafata Teren propus pentru reglementare = 11.515,00 mp

Nr. C.F.	Nr. Cad.	Suprafata teren	Proprietar:
61020	61020	515	Lipovan Sergiu-Ciprian
61019	61019	500	Lipovan Sergiu Ciprian
61016	61016	500	Judea Ioan-Dumitru
61176	61176	500	Judea Ioan-Dumitru
61177	61177	500	Judea Ioan-Dumitru
61163	61163	500	Lencar Horea Cristian
61164	61164	500	Lencar Horea Cristian
61170	61170	500	Lencar Horea Cristian
61171	61171	500	Buda Razvan-Gelu
61245	61245	500	Lencar Dan-Sorin
61244	61244	500	Lencar Dan-Sorin
61010	61010	500	Tribulic Alin-Andrei
61009	61009	500	Tribulic Alina-Mariana
61006	61006	500	Lazar Kristian-Florin
61005	61005	500	Stanciu Silviu Petru
61178	61178	500	Junc Simona-Florina
61179	61179	500	Junc Simona-Florina
61174	61174	500	Junc Simona-Florina
61175	61175	500	Junc Simona-Florina
61180	61180	500	Jurjea Roxana-Daniela
61181	61181	500	Jurjea Roxana-Daniela
61172	61172	500	Mathe Norbert
61173	61173	500	Patcas Anda-Liana



- P.O.T. max. locuinte : 35% - P.O.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 40%

- C.U.T. max. locuinte : 0.90 - C.U.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 1.00

-REGIM MAX DE INALTIME PROPUȘ: S(D)+P+1E(M), S(D)+P+1E(R)

S - subsol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, R - nivel retras.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- Amplasarea anexelor gospodărești și a garajelor auto sau platforme acoperite este posibilă și în afara ariei construite reglementate pentru locuinte cu retragerea Codului Civil, cu condiția să aibă o înălțime maximă de 3.00 m la streșina și 4.00 m la coama, iar în situația în care anexele se amplasează pe limita de proprietate, calcan spre stradă va fi $h_{max} \text{ calcan} = 3.50 \text{ m}$. Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6.00 m de la aliniament.

- retrageri front stradal minim 4.00 m, retragere spate minim 6.00 m, retragere laterală (nord) cu respectarea Cod Civil și retragere laterală (sud) minim 3,00 m.

- Parcările la sol - min. 1 loc de parcare/locuintă iar dacă există și funcțiuni complementare se mai adaugă min. 1 loc de parcare.

- Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U03 – Plan reglementări urbanistice

SPATII VERZI:

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

IMPREJMUIRI:

-Imprejmuirile 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 patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50m și vor fi transparente sau opace.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- cadastralele, 61019, 61016, 61176, 61177, 61163, 61164, 61170, 61171, 61245, 61244, 61010, 61009, 61006, 61005, 61178, 61179, 61174, 61175, 61180, 61181, 61172, 61173 cu suprafețe de 500 m², locuințe (și/sau) cu funcțiuni complementare

- cadastralul 61020 cu suprafață de 515 m², locuințe (și/sau) cu funcțiuni complementare

- P.O.T. max. locuinte : 35% - P.O.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 40%

- C.U.T. max. locuinte : 0.90 - C.U.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 1.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:



BILANT PROPUS:

	EXISTENT		PROPOS	
Suprafata teren 23 parcele	11.515 mp	100%	11.515 mp	100%
Suprafata teren 23 parcele	11.515 mp	100%	11.515 mp	100%
Suprafata construita max.	0 mp	0.00%	4.606 mp	40%
Suprafata desfasurata max.	0 mp	0.00%	11.515 mp	1
Suprafata circulatii auto/pietonale			4606 mp	40%
Suprafata spatii verzi			2303 mp	20%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la retelele de apa existente pe strada Gradinarilor in imediata vecinatate a terenului studiat.

Canalizarea:

Imobilul va fi racordat la reseaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea retelelor existente din strada principal DJ797.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperis se va face prin jgheaburi si burlane , si vor fi directionate spre rigole deschise , ce vor deversa in rigolele stradale.Panta necesara scurgerii apelor va fi de min. 0,5%.

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona din strada Gradinarilor sau din strada principal DJ797, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Telecomunicatii:

Se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in zona construita alaturat, in conformitate cu reglementarile din aviz.

Alimentare cu gaze naturale:

Racordul la reseaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea retelelor existente din strada Gradinarilor.

Gospodarie comunală:

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere va fi in containere pentru dotari de orice natura. 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.

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru locuinte cu functiuni complementare, nu sunt functiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specialtate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de executie a imobilului, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

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.

Acest P.U.Z. are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin: amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%/lot; propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;

Echipare edilitara: Conform articolelor 27, 28, 29 din Regulament General de Urbanism RGU 2006 - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua de distributie a apei potabile, canalizare, transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii.

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;

4. CONCLUZII:

Prezenta documentatie de urbanism propune spre aprobare reglementarea unui numar de 23 parcele de teren cu destinatia pentru locuinte cu functiuni complementare. Accesul la parcelele reglementate se va realiza din drumul existent cu o latime de 9.00m pentru parcele dispuse pe o singura parte, urmand ca in etapa 2 sa se largeasca la 12.00 m, in urma unei documentatii de urbanism pentru lotizarea terenului cu nr. Cad. 59896,1517,2181.

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se conditiile prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei Sintandrei aflat in vigoare, dar si a Planului Urbanistic General aflat in faza de aprobare, dar si cerintele temei de proiectare elaborate de catre beneficiari. Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor existente in zona.

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 Zonal odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Local Sintandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

Aprilie 2023

INTOCMIT

ARH. CIPRIAN LIPOVAN



VERIFICAT:

ARH. URB. DOLOG VALENTIN

